

2009
Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Easy Stay Hospitality Group
Äriregistri kood	10920753
Aadress	Paldiski mnt. 1, 10137 Tallinn
Telefon	372 6 600 700
Faks	372 6 616 176
Elektronpost	finance@uniquestay.com
Kodulehekülg	www.uniquestay.com
Põhitegevusala	majutusteenus, toitlustusteenus
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2009
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2009
Lisatud dokumendid	1. Sõltumatu audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Osanike nimekiri 4. Müügitulu vastavalt EMTAK 2009-le

Sisukord

Sisukord	3
Juhatuse tegevusaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Juhatuse deklaratsioon	8
Bilanss	9
Kasumiaruanne	10
Rahavoogude aruanne	11
Omakapitali muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 2. Raha	17
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused	17
Lisa 5. Varud	17
Lisa 6. Materiaalne põhivara	18
Lisa 7. Laenukohustused	18
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 9. Müügitulu	19
Lisa 10. Müüdud kaupade kulud	19
Lisa 11. Turustuskulud	19
Lisa 12. Üldhalduskulud	20
Lisa 13. Personalikulud	20
Lisa 14. Kasutusrent	20
Lisa 15. Potentsiaalsed kohustused	20
Lisa 16. Osakapital	20
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 18. Finantsriskid	21
Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele	23
Sõltumatu audiitori järeldusotsus	24
Osanike nimekiri	25
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	26

Ettevõttest lühidalt

Easy Stay Hospitality Group OÜ opereerib Tallinnas, Paldiski mnt 1 ja 3 asuvaid Unique Hotels kaubamärki kandvat hotelli.

Põhitegevusvaldkondadeks on majutus, toitlustus ja konverentsiteenused.

Ettevõtte peamised majutuskliendid 2009 aastal tulid:

Baltimaad	2 353 klienti
Saksamaa	2 135 klienti
Suurbritannia ja Iirimaa	1 732 klienti
Soome	1 610 klienti

Peamised sõidueesmärgid vastavalt majutatute arvule olid

Puhkusereisijad	6 602 klienti
Tööreisijad	1 497 klienti
Konverentsikliendid	860 klienti
Muud reisijad	369 klienti

2009 aasta jooksul oli hotelli keskmine täituvus protsent 40%

Easy Stay Hospitality Group OÜ peab oluliseks oma klientide, töötajate ja osanike rahulolu ning tasakaalustatud suhteid ümbritseva keskkonnaga.

Turuülevaade**EESTI TURISM 2009****Eesti siseturism**

Nii absoluutarvudes kui ka protsentuaalselt vähenes siseturism majutusettevõtetes rohkem kui väliturism. 2009.a. jaanuaris detsembrini ööbis Eesti majutusettevõtetes 707 865 siseturisti. Nende arv vähenes 170 624 võrra ehk 19% võrreldes 2008.a. sama perioodiga. Siseturistide ööbimised majutusettevõtetes kasvasid märkimisväärselt 2005.-2007. aastal, kuid alates 2008.a. II kvartalist hakkasid mõju avaldama teated halvenenud majandusolukorrast, mis eelkõige mõjutasid tööreise. Siseturismi kiire kasv 2005.-2007. aastal tulenes eelkõige majanduskasvust Eestis, tänu millele said Eesti elanikud rohkem kulutada oma isiklikele puhkusereisidele ning Eesti firmad ja asutused seminaridele ja firmaüritustele. Seetõttu on ka iseloomulik halvenenud majandusolukorra kiire mõju siseturistide ööbimiste arvu vähenemisele majutusettevõtetes ja vähenemine majandusbuumile eelnenud tasemele – 2009.a. jäi nende ööbimiste arv mõnevõrra alla 2006.a. tasemele.

Arvuliselt suurim oli 2009.a. jaanuarist detsembrini langus Tallinnas (-68 569 võrra ehk 26%), kuid siseturism vähenes tunduvalt ka Tartus, Pärnus, Harju, Saare ja Valga maakonnas.

Samas vaid vähem kui 20% mitmepäevastel sisereisidel käivatest Eesti elanikest ööbis reisil majutusettevõtetes. Eesti elanike suviste sisereiside uuring, mis kajastas juunist augustini tehtud mitmepäevaseid vaba aja reise, näitas aga, et 2009.a. suvel oli selliste sisereiside arv 6% suurem kui 2008.a. suvel.

Sissetulev turism

2009. aasta näitas oluliselt halvenenud tulemusi ka sissetulevas turismis, kuigi endiselt mõjutas kriis siseturismi rohkem kui sissetulevat turismi. Lisaks sellele, et majanduskriis vähendas otseselt reisimisaktiivsust, mõjutas Eesti turismi negatiivselt ka transpordiühenduste vähendamine: lendude arvu

vähendamine ja mitmete lennuliinide sulgemine (näiteks ühendused Saksamaa, Suurbritannia, Rootsi ja Norraga).

Maaailma Turismiorganisatsiooni (UNWTO) esialgsetel hinnangulistel andmetel oli 2009.a. ööbimisega välisreiside arv kogu maailmas 880 miljonit, mis oli 40 miljoni võrra vähem kui 2008.a. Languse peamiseks põhjuseks on majanduskriis. 2009.a. vähenes ööbimisega välisreiside arv kogu maailmas keskmiselt 4% võrra. Langus oli suurim I kvartalis; järgnevate kvartalite tulemused näitasid järk-järgulise paranemise märke. I kvartalis vähenes välisreiside arv 10%, II kvartalis 7%, III kvartalis 2% ning IV kvartalis kasvas turistide arv 2% (võrreldes 2008 aasta IV kvartali suhteliselt madalate näitajatega).

Prognoos aastaks 2010

2010. aastaks prognoosib UNWTO et turism kogu maailmas hakkab tasapisi taastuma, kuid see on aeglane (+1-2% võrreldes 2009.a. madala tasemega) – eelkõige tulenevalt tööpuuduse jätkuvast kasvust ja kõrge tasemest 2010. aastal. See tähendab, et ööbimisega välisreiside arv Euroopa riikidesse kokku jõuab uuesti enam-vähem 2008.a. tasemele alles 2011. aastaks.

Kuigi UNWTO on varem prognoosinud, et äriturism võib hakata taastuma varem kui puhkuseturism, siis Tourism Economicsi hinnangul on 2010.a. taastumine kiirem pigem puhkusereiside osas.

Juhatuse tegevusaruanne

Müügitulu ja majandustulemus

Easy Stay Hospitality Group OÜ müügitulu oli 2009 aastal 11 950 677 krooni ja 2008 aastal 19 913 721 krooni. Easy Stay Hospitality Group OÜ majandustegevuse kahjumiks kujunes -6 237 961 krooni.

Easy Stay Hospitality Group OÜ müügitulu ja majandustulemuse jaotus tegevusalade lõikes:

EEK	Müügitulu		Majandustulemus	
Tegevusala	2009	2008	2009	2008
Majutusteenus	6 139 231	10 946 559	3 746 591	8 461 028
Toitlustusteenus	5 658 108	8 113 119	1 419 290	2 934 854
Muud kaubad ja teenused	153 337	854 044	5 083	231 858
Kokku	11 950 677	19 913 721	5 170 963	11 627 739
Jagamatud kulud			11 222 776	15 649 027
Ärikasum			-6 061 978	-4 077 404
Finantstulud, kulud			-175 983	66 939
Tulumaks				
Puhaskasum			-6 237 961	-4 010 465

Bilanss ja rahavoogude aruanne

Easy Stay Hospitality Group OÜ koguvarude maht oli seisuga 31.12.2009 kokku 2 528 130 krooni. Bilansimaht vähenes 946 018 krooni võrra. Ettevõtte kohustused olid seisuga 31.12.2009 9 332 360 krooni ja suurenesid võrreldes seisuga 31.12.2008 5 291 942 krooni võrra.

Äriüksuste ülevaade

2009 aastal oli ettevõttel stabiilne majandustegevus. Easy Stay Hospitality Group OÜ poolt opereeritav Uniquestay Tallinn hotell asub Toompea mäejalamil, paari minuti jalgsi tee kaugusel Vanalinnast, Toompea lossi ja Vene Õigeusu Kiriku läheduses.

Uniquestay Tallinna hotell paikneb kahes kõrvuti asetsevas trendikas ja värselt renoveeritud paekivist hoones, mis pärinevad aastast 1870. Peamaja oli esialgselt ehitatud Saksa Parun von Stackelbergi eramuks. Hotelli interjöör on stiilne, soojade toonidega ning huvitava valgustusega, mis pakub midagi värsket ning omanäolist tavalisele, traditsioonilisele sisekujundusele.

Hotell sobib ideaalselt nii äri-kui ka puhkusereisijale, kuna igas toas on tasuta arvuti ja internetiühenduse kasutamise võimalus, kohvi ja tee tegemise võimalus ning digitaalne miniseif. Hotellis on kokku 77 moodsalt sisustatud mugavat tuba, mis mahutavad kokku 148 külastajat.

07.11.2007 sõlmis Easy Stay Hospitality Group OÜ opereerimislepingu Vihula Mõisa opereerimiseks. 2008 aastal kajastuvad Vihula tulemused Easy Stay Hospitality Group OÜ all.

Oktoobris 2008 avati kahetärnihotell „City Hotel Tallinn” asukohaga Paldiski mnt. 3

Märtsis 2009 renoveeriti Uniquestay Tallinn hotell asukohaga Paldiski mnt 1. Alates 01.05.2009 peale põhjalikku renoveerimist muutus Uniquestay Tallinn kõrgema taseme hotelliks „von Stackelberg Hotel Tallinn”. Renoveerimise käigus uuendati nii hotellitube kui ka avalikke ruume, sealhulgas ka lobby, restorani ja kohvikut. Renoveerimistööde tulemusena on hotellis kokku 69 moodsalt sisustatud mugavat tuba.

Aastal 2010 soovitakse alustada Spa ehitustöödega von Stackelberg Hotel Tallinnas.

Divisioni majandustulemused

Majutusteenused teenisid 2009 aastal 6 138 231 kroonise käibe juures 3 807 174 krooni kasumit

Toitlusteenused teenisid 2008 aastal 5 658 108 kroonise käibe juures 1 479 873 krooni kasumit

Muud hotelliteenused teenisid 2009 aastal 231 091 kroonise käibe juures 72 671 krooni kasumit

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 166 453 krooni.

Personal ja juhatus

OÜ Easy Stay Hospitality Group keskmine töötajate arv majandusaastal oli 31 töötajat. Kogu personali kulu oli 5 646 269 krooni.

Ettevõtte juhatuse liikmele maksti töötasu summas 319 194 EEK (bruto)

31.12.2009 seisuga oli OÜ Easy Stay Hospitality Group juhatuses kolm liiget.

Finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (kroonides)	11 950 677	19 913 721
Tulu kasv	1%	1%
Puhaskasum (kroonides)	-6 237 961	-4 010 465
Kasumi kasv	56%	-6%
Puhasrentaablus	-52%	-20%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0	1
ROA	-247%	-115%
ROE	92%	709 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

□ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

□ Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100

□ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

□ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

□ ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

□ ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Easy Stay Hospitality Group juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS – International Financial Reporting Standards), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Easy Stay Hospitality Group finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ OÜ Easy Stay Hospitality Group on jätkuvalt tegutsev

Paul Raymond Taylor

juhatuse liige



01.06.2009

Michael Edward Pilkington

juhatuse liige



01.06.2009

Hans-Henrik Kjolby

juhatuse liige



01.06.2009

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	253 954	326 184
Nõuded ja ettemaksed	3	1 875 900	2 681 421
Varud ja müügi ootel varad	5	157 467	108 978
Käibevara kokku		2 287 321	3 116 582
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	240 809	357 565
Põhivara kokku		240 809	357 565
VARAD KOKKU		2 528 130	3 474 148
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	2 528 660	2 102 427
Võlad ja ettemaksed	8	6 803 700	1 937 990
Lühiajalised kohustused kokku		9 332 360	4 040 418
KOHUSTUSED KOKKU		9 332 360	4 040 418
Omakapital			
Osakapital	16	1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Jaotamata kasum		-7 904 231	-1 666 270
OMAKAPITAL KOKKU		-6 804 231	- 566 270
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 528 130	3 474 148

Kasumiaruanne

(kroonides)

		Lisa nr	2009 a.	2008.a
Äritulud				
	Teenuste müük	9	11 950 677	19 913 721
	Müügitulu kokku		11 950 677	19 913 721
Ärikulud				
	Müüdud kaupade ja teenuste kulu	10	-3 232 241	-4 325 745
	Brutokasum		8 718 436	15 587 976
	Turustuskulud	11	-5 767 436	-6 655 923
	Üldhalduskulud	12	-8 989 535	-13 030 907
	Muud äritulud		34 993	63 730
	Muud ärikulud		-58 436	-42 280
Ärikasum			-6 061 978	-4 077 404
Finantstulud- ja kulud				
	Finantstulud		42 761	240 804
	Finantskulud		-218 744	-173 865
Finantstulud- ja kulud kokku			-175 983	66 939
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist majandustegevusest			-6 237 961	-4 010 465
Tulumaks			-	-
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)			-6 237 961	-4 010 465

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2009.a.	2008.a.
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-6 061 978	-4 077 404
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	6	283 209	258 712
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		805 521	4 307 633
Varude muutus		-48 489	42 006
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		4 865 709	-682 962
Makstud intressid		-162 823	-154 580
Kokku rahavood äritegevusest		-318 851	-306 595
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	6	-166 453	-199 693
Saadud intressid			180 331
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-166 453	-19 362
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 034 716	1 058 486
Saadud laenude tagasimaksed		-1 621 643	-800 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		413 073	258 486
Rahavood kokku		-72 231	-67 471
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		326 184	391 939
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-72 231	-67 471
Valuutakursside muutuste mõju			1 716
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		253 953	326 184

Omakapitali muutuste aruanne**Omakapitali muutuste aruanne**
(kroonides)

	Osakapital	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	1 000 000	100 000	2 344 195	3 444 195
Aruandeperioodi kahjum	-	-	-4 010 465	-4 010 465
Saldo seisuga 31.12.2008	1 000 000	100 000	-1 666 270	-566 270
Aruandeperioodi kahjum	-	-	-6 237 961	-6 237 961
Saldo seisuga 31.12.2009	1 000 000	100 000	-7 904 231	-6 804 231

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Üldinformatsioon

OÜ Easy Stay Hospitality Group on Eestis registreeritud ettevõtte, mille tegevus toimub Eestis. Ettevõtte põhitegevuseks on Uniquestay kaubamärki kandva hotelli opereerimine. OÜ Easy Stay Hospitality Groupi emaettevõtte on Easy Stay Holding OÜ, kellele kuulub 100% osalust.

Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mille üks osa on ka raamatupidamise aastaaruanne, osanike üldkoosolek.

Aruande koostamise üldalused

OÜ Easy Stay Hospitality Group 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS – International Financial Reporting Standards), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsnäitajad tuginevad põhiliselt nende ajaloolisele soetusmaksumusele, välja arvatud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mida kajastatakse õiglasel väärtuses, vastavalt allpool kirjeldatud arvestuspõhimõtetele.

IFRS-ga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute langetamist ja otsuste tegemist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid, kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Hinnangud ja nendega seotud eeldused tuginevad ajaloolisele kogemusele ning mitmete muudele faktidele, mis arvatavasti on asjakohased ning lähtuvad asjaoludest, mis kujundavad põhimõtteid varade ja kohustuste väärtuste hindamiseks, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle perioodiliselt. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil, kui see mõjutab üksnes antud perioodi, või antud ja tulevase perioodi, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevase perioodi.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõttes peetakse arvestust valuuta, milleks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). OÜ Easy Stay Hospitality Group arvestusvaluuta on Eesti kroon.

Välisvaluutatehingud

Välisvaluutatehingud on teisendatud Eesti kroonidesse tehingupäeva kursi alusel. Bilansipäeva seisuga välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on hinnatud bilansipäeval kehtiva valuutakursiga. Kõik valuutakursside ümberarvestustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning nõudmiseni deposiite pangas.

Finantsvarad

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist ja juhtkonna plaanidest jagatakse finantsvarad järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- nõuded ja laenud;
- müügiotel finantsvarad.

Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad võetakse algselt arvele nende õiglasel väärtuses, tehingukulud kajastatakse kasumiaruandes. Antud kategooria finantsvarasid kajastatakse edasiselt nende õiglasel väärtuses ja õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse perioodi kasumiaruandes.

Ettevõtte ei ole liigitanud ühtegi finantsvara lunastustähtajani hoitavaks investeeringuks ega müügiotel finantsvaraks.

Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses koos tehingukuludega. Edasiselt kajastatakse laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on esmalt arvele võetud nende õiglasest väärtuses koos tehingukuludega. Pärast esmast arvele võtmist kajastatakse nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on vähendatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui on tõenäoline, et ettevõtte ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele, hinnatakse nõuded alla. Iga konkreetse nõude laekumist hinnatakse eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes perioodi kuluna.

Varud

Varud on hinnatud raamatupidamisbilanses lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise seotushinna meetodit.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse ettevõtte oma majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalse põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnaast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tööseisundisse- ja asukohta. Põhivara soetamiseks võetud finantskohustustega seotud kulutused kapitaliseeritakse põhivara koosseisu.

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseeritud kulumis ja varade väärtuses vähenemisest tuleneva kahjumi võrra. Erinevus põhivara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahel amortiseeritakse põhivara kasuliku eluea jooksul. Kui materiaalne põhivara koosneb olulistest komponentidest, millel on erinev kasulik eluiga, kajastatakse need komponendid eraldiseisvate varaobjektidena selliste amortisatsiooninormidega, mis vastavad nende kasulikule elueale. Kasulike eluigade, lõppväärtuste ja amortisatsiooni arvestusmeetodite põhjendatust hinnatakse igal bilansipäeval. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivara amortiseeritakse lähtudes nende kasulikust elueast, kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Inventar, tööriistad jms.	3 – 5 aastat
Väikevahendite kogumid	2-3 aastat

Varade väärtuse langus

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügilukulustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Rendiarvestus**Ettevõtte kui rentnik**

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood (kui vara omanduse üleminek ei ole piisavalt kindel), olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Nende finantskohustuste, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, esmasel kajastamisel lahutatakse õiglasest väärtusest kohustuse soetamisega otseselt kaasnevad tehingukulud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Eraldiste kulu kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende. Alates 01. jaanuarist 2008 maksustatakse dividende tulumaksumääraga 21/79 (kuni 31. detsembrini 2007 kehtis tulumaksumäär 22/78 ning kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summast, mida on võimalik korrigeerida enne 1.1.2000 makstud tulumaksu koefitsendiga. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel, olenemata sellest, millal dividendid välja makstakse. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast Eestis ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega – vara ei saa tekkida.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutused ning investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igale majandusaastale tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservfond moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise vahel, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2. Raha

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	106 592	251 935
Pangakontod	147 361	74 249
Raha kokku	253 953	326 184

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	586 582	1 197 850
Nõue ematevõtte vastu (lisa 17)	-	359 090
Intressinõue ematevõtte vastu (lisa 17)	-	549 786
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	-	65 673
Tulevaste perioodide kulu	18 654	32 472
Muud lühiajalised nõuded	1 270 664*	476 550
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 875 900	2 681 421

* Kogusummas 1 270 664 krooni moodustas 559 308 krooni müügitulu periodiseerimine ning 711 356 krooni lühiajaline ettemaks omanikega seotud ettevõttele Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ.

Lisa 4. Maksunõuded ja –kohustused

	31.12.2009		31.12.2008	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	-	133 691	63 794	-
Üksikisiku tulumaks	-	270 619	-	58 359
Sotsiaalmaks	-	607 487	-	263 830
Töötuskindlustusmakse	-	58 197	-	6 954
Kohustuslik kogumispension	-	3 112	-	14 473
Ettevõtte tulumaks	-	-	1 325	-
Maksuintress	-	104 050	554	-
Maksunõuded ja –kohustused kokku	-	1 177 156	65 673	343 616

Lisa 5. Varud

Varude grupp	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	157 467	108 978
Varud kokku	157 467	108 978

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Inventar, tööriistad jms.	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus			
Soetused 2008	151 830	47 863	199 693
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	1 311 264	718 655	2 029 919
Akumuleeritud kulum			
Kulum 2008	217 140	41 572	258 712
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2008	1 058 333	614 021	1 672 354
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	252 931	104 634	357 565
Soetused 2009	13 071	153 382	166 453
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2009	1 324 335	872 037	2 196 372
Akumuleeritud kulum			
Kulum 2009	211 057	72 152	283 209
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2009	1 269 390	686 173	1 955 563
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2009	54 945	185 864	240 809

Lisa 7. Laenukohustused

Lühiajaline laen tagasimaksetähtaeg 12 kuu jooksul	31.12.2009	31.12.2008	Intressimäär
Arvelduskrediit (alusvaluuta EEK)	900 137	1 842 277	6%
Krediitkaardi kohustus (alusvaluuta EEK)	14 823	1 664	12%
Easy Stay Holding OÜ (alusvaluuta EEK)	545 449		5%
Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ (alusvaluuta EEK)	854 765		5%
Pikaajaline laen tagasimaksetähtaeg aprill 2011			
Laen Via Hansa Eesti AS (alusvaluuta EEK)	213 486	258 486	6%
Laenukohustused kokku	2 528 660	2 102 427	

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjate ettemaksed	220 131	312 022
Tarnijatele tasumata arved	470 072	712 698
Võlad töövõtjatele	544 037	553 217
Võlgnevus aruandvale isikule	-	-
Kohustus omanike kaudu seotud ettevõtte		
Divine Kinnisvarakonsultatsioonid ees	4 294 484	-
Maksuvõlad (lisa 4)	1 177 156	339 857
Muud viitvõlad	97 820	20 196
Viitvõlad ja ettemaksud tulevaste perioodide kulud kokku	6 803 700	1 937 990

Lisa 9. Müügitulu

Tegevusala	2009	2008
Majutusteenus (EMTAK 55101)	6 139 231	11 031 609
Toitlustusteenus (EMTAK 56101)	5 658 108	7 349 080
Muud kaubad ja teenused (EMTAK 96041)	153 338	1 533 032
Kokku	11 950 677	19 913 721

2009 aastal tubade arv 25 838 (2008: 28 182)

2009 aastal täitunud tubasid 10 217 (2008: 15 964)

Keskmine täituvus protsent 39,54% (2008: 56,65%)

Teenust osutati täies ulatuses Eesti Vabariigis.

Lisa 10. Müüdud kaupade kulud

	2009	2008
Toidu- ja joogikaupade kulud	1 643 125	2 364 578
Ülemajutuse kulud	68 282	460 965
Sisseostetud teenindus	53 212	180 371
Reisibüroode komisjonitasud	296 429	208 113
Muud kulud	1 171 193	1 111 718
Kokku	3 232 241	4 325 745

Lisa 11. Turustuskulud

	2009	2008
Palgakulud	5 767 436	6 015 686
Muud kulud	-	640 237
Kokku	5 767 436	6 655 923

Lisa 12. Üldhalduskulud

	2009	2008
Sidekulud	210 731	181 928
Transpordikulud	237 242	219 520
Ruumide rent	5 074 470	8 071 200
Kommunaalteenused	1 090 076	1 251 945
Inventari rent ja väheväärtuslik vara	7 805	560 717
Põhivara kulum	283 209	258 712
Muud kulud	2 086 002	2 486 885
Kulud kokku kokku	8 989 535	13 030 907

Lisa 13. Personalikulud

	2009	2008
Majutus	1 818 406	1 873 576
Toitlustus	2 012 365	2 357 895
Admin	901 559	445 684
Müük ja marketing	501 218	728 140
Remont ja hooldus	533 887	610 391
Kokku	5 767 436	6 015 686

Lisa 14. Kasutusrent*Ettevõtte kui rentnik*

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendit. 2009 kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 132 276 krooni (2008: 104 211 krooni).

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel hotellihooneid Tallinnas aadressil Toompuiestee 23 ja Paldiski mnt 3. 2009.a kajastati kuludes nimetatud hoonete rendimakseid summas 5 074 470 krooni.

Lisa 15. Potentsiaalsed kohustused

Easy Stay Hospitality Group OÜ kohustub, kui käendaja, vastutama emaettevõtte Easy Stay Holding OÜ poolt võetud laenu tagasimaksete nõuetekohase täitmise eest. Kogu laenulepingu summa on 41 187 829 krooni ja tähtaeg on 23.11.2014.a.

Lisa 16. Osakapital

Ettevõttel on 1 osa nimiväärtusega 1 000 000 krooni.

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte Easy Stay Holding OÜ;
- Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ (omanike kaudu seotud ettevõtte)
- Osahingu juhatus, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Kauba ja teenuste ostu- ja müügitehingud

OÜ Easy Stay Hospitality Group on aruandeaastal ostnud emaettevõttelt Easy Stay Holding OÜ-lt teenuseid (kommunaal-, kommunikatsiooni- jm teenused), rentinud vara (inventari, ruume ja transpordivahendit) ning põhivara järgmistes mahtudes:

Tehingute nimetus	Ost		Müük	
	2009	2008	2009	2008
Teenused	509 390	-	23 983	-
Rent	1 038 870	-		
Intressid	10 182		-	-
Kokku	1 558 442	-	23 983	-

OÜ Easy Stay Hospitality Group on aruandeaastal ostnud omanike kaudu seotud ettevõttelt Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ-lt teenuseid (kommunaal-, kommunikatsiooni- jm teenused), rentinud vara (inventari, ruume ja transpordivahendit) ning põhivara järgmistes mahtudes:

Tehingute nimetus	Ost		Müük	
	2009	2008	2009	2008
Teenused	580 686	1 118 732	112 399	73 780
Rent	4 035 600	8 622 636		
Intressid	-		-	180 138
Kokku	4 616 286	9 741 368	112 399	253 918

Saldod seotud osapooltega:

Kohustused emaettevõtte Easy Stay Holding OÜ ees

	31.12.2009	Tähtaeg	Intress	Alus-valuuta
Arvelduslaen Easy Stay Holding OÜ	545 449	31.12.2010	5,00%	EEK
Arvelduslaenu intressikohustus	7 365			

Kohustused omanike kaudu seotud ettevõtte Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ ees

	31.12.2009	Tähtaeg	Intress	Alus-valuuta
Arvelduslaen Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ	854 765	31.12.2010	5,00%	EEK
Arvelduslaenu intressikohustus	2 817			

Nõuded omanike kaudu seotud ettevõtte Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ vastu

	31.12.2008	Tähtaeg	Intress	Alus-valuuta
Arvelduslaen Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ	359 091	31.12.2009	5,00%	EEK
Arvelduslaenu intressinõue	549 786			

Lisa 18. Finantsriskid

Ettevõtte tegevused võivad kaasneda mitmed finantsriskid: valuuta-, krediidi-, likviidsus ja intressimäärade risk.

Valuutarisk

Ettevõttel ei ole olulisi valuutariske. Peamised kasutatavad valuutad on ettevõtte arvestusvaluutad või Euro, mis on fikseeritud ametlikud valuutad.

Krediidirisk

Tulenevalt ettevõtte spetsiifikast, ei ole ettevõtte avatud olulistele krediidiriskidele. Krediidiriskid on suuresti seotud majutusteenuste eest esitatud arvete mittelaekumisega, kuid antud risk ei ole ettevõtte jaoks oluline. Krediidiriskide vähendamiseks hindab ettevõtte järjepidevalt klientide maksedistsipliini.

Intressirisk

Ettevõttes on kasutusel fikseeritud intressimäärad. Ettevõtte ei ole kasutanud enda kindlustamiseks mingeid riskimaandamise instrumente.

Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Easy Stay Hospitality Group juhatus on koostanud 2009. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ning kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Paul Raymond Taylor	juhatuse liige		01.06.2010
Michael Edward Pilkington	juhatuse liige		01.06.2010
Hans-Henrik Kjolby	juhatuse liige		01.06.2010



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Easy Stay Hospitality Group OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Easy Stay Hospitality Group OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 8 kuni 22, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikandõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Easy Stay Hospitality Group OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.

Asjaolude rõhutamine

Easy Stay Hospitality Group OÜ omakapital oli seisuga 31.12.2009 negatiivne ega vastanud seega äriseadustiku nõuetele. Kirjeldatud olukorras on ettevõtte omanikud kohustatud astuma samme omakapitali taastamiseks või otsustama ettevõtte lõpetamise.

Tallinn, 01. juuni 2010

Ilmar Tälli
Vandeaudiitor

Osanike nimekiri

OÜ Easy Stay Hospitality Group osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (01.06.2009) seisuga oli alljärgnev:

Easy Stay Holding OÜ

Reg nr 10843277

Aadress: Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23, 10137 Tallinn

1 osa nimiväärtusega 1 000 000 (üks miljon) krooni.

Paul Raymond Taylor	juhatuse liige		01.06.2010
Michael Edward Pilkington	juhatuse liige		01.06.2010
Hans-Henrik Kjolby	juhatuse liige		01.06.2010

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

Tegevusala	2009	2008
Majutusteenus (EMTAK 55101)	6 139 231	11 031 609
Toitlustusteenus (EMTAK 56101)	5 658 108	7 349 080
Muud kaubad ja teenused (EMTAK 96041)	153 338	1 533 032
Kokku	11 950 677	19 913 721

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ EASY STAY HOSPITALITY GROUP (registrikood: 10920753) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kätlin Järvekülg	Sisestaja	09.07.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	6139231	51.37%	Jah
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	5658108	47.35%	Ei
Saunade, solaariumite ja massaa?isalongide tegevus jm füüsilise heaoluga seotud teenindus	96041	153338	1.28%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing	10843277	Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5290130
E-posti aadress	mall.kuurme@acconto.ee