

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osühing

**registrikood:** 10843277

**tänava/talu nimi,** Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10137

**telefon:** +372 6600700

**faks:** +372 6616176

**e-posti aadress:** paul.taylor@uhotelsgroup.com

**veebilehe aadress:** www.uniquestay.com

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksud	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	15
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>16</b>
<b>Vandeauditiitori aruanne</b>	<b>17</b>

## Tegevusaruanne

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ on kinnisvarahaldus ettevõtte, kes omab Tallinnas 3 kinnistut.

Tallinnas Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23 asuvas kinnistus opereerib Easy Stay Hospitality Group Von Stackelberg nimelist hotelli, Kevade 3a kinnistul VonStackelberg hotelli lainedus ning aadressil Paldiski mnt 3 City Hotel nimelist hotelli. Hotellid kannavad Uniquestay nimelist kaubamärki.

Ettevõtte põhitegevuseks on renditulu teenimine.

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ ei tegele ise hotelli opereerimisega, selleks on sõlmitud üürileping Easy Stay Hospitality OÜ-ga.

Ettevõttes töötajaid ei ole ning ettevõtte juhatuse liikmed töötasu ei saa.

Suhtarvud:

	2018	2017	
Müügitulu	570 854	443 600	
Tulu kasv	29%	2%	
Puhaskasum/kahjum	261 904	175 108	
Puhasrentaablus	46%	39%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1	0,1	
ROA	2,90%	1,93%	
ROE	10,79%	7,49%	
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
Tulu kasv (%)=(müügitulu 2018-müügitulu 2017)/müügitulu 2017			
Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused			
ROA(%)=puhaskasum/varad kokku*100			
ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku*100			

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 474	3 797	
Nõuded ja ettemaksud	74 813	119 964	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>78 287</b>	<b>123 761</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 828 502	8 780 111	4
Materiaalsed põhivarad	126 858	178 153	5
Immateriaalsed põhivarad	8 841	8 253	6
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>8 964 201</b>	<b>8 966 517</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>9 042 488</b>	<b>9 090 278</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	460 995	1 588 904	7
Võlad ja ettemaksud	104 198	163 061	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>565 193</b>	<b>1 751 965</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 049 463	5 001 709	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>6 049 463</b>	<b>5 001 709</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>6 614 656</b>	<b>6 753 674</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	65 190	65 190	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 100 738	2 096 306	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 904	175 108	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 427 832</b>	<b>2 336 604</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>9 042 488</b>	<b>9 090 278</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	570 854	443 600	11
Muud äritulud	3 871	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-76 122	-71 033	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-75 950	-60 451	
Muud ärikulud	-11 482	-7 854	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>411 171</b>	<b>304 262</b>	
Intressitulud	0	26	
Intressikulud	-106 598	-104 511	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>304 573</b>	<b>199 777</b>	
Tulumaks	-42 669	-24 669	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>261 904</b>	<b>175 108</b>	

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid raamatupidamise aastaaruanne koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses § 3 punktile 15 on OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

#### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

#### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

#### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansist tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara 3 - 5 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

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.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansist tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasuliku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat.

Kasulik eluiga immateriaalsete varade osas on järgmine:

Muu immateriaalne põhivara - 5 aastat

Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal aruandepäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem.

Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 EUR**

#### **Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede 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, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirendi tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulud (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvustusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

#### **Finantskohustised**

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

Laenukulud, mis on otseselt seotud põhivaraobjekti soetamise või ehitamisega, kapitaliseeritakse põhivara soetusmaksumuse osana.

Kapitaliseerimine lõpetatakse, kui kõik olulised tegevused põhivara objekti kasutamise alustamiseks on lõpetatud. Ülejäänud laenukulud kajastatakse perioodi kuludena.

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Bilansis kajastatakse eraldisena enne aruandepäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustisi, 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 osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldiseiga seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Eraldiste kulu kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud

aruande lisades potentsiaalsete kohustistena.

### **Tulud**

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärsetel määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Grupi turundustulusid kajastatakse lepinguperioodi jooksul lineaarse tuluna.

### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Erasisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

### **Seotud osapooled**

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) Omanikud
- b) juhtkond ning juhatuse liikmed ning nendega seotud ettevõtted
- c) eelpool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	72 310	72 310	13
Ostjatelt laekumata arved	72 310	72 310	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	519	519	3
Muud nõuded	1	1	
Viitlaekumised	1	1	
Ettemaksed	1 983	1 983	
Tulevaste perioodide kulud	1 983	1 983	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>74 813</b>	<b>74 813</b>	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	111 914	111 914	13
Ostjatelt laekumata arved	111 914	111 914	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	556	556	3
Ettemaksed	7 494	7 494	
Tulevaste perioodide kulud	7 494	7 494	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>119 964</b>	<b>119 964</b>	

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	9 812	0	2 056
Käibemaks	519	8 909	556	3 772
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>519</b>	<b>18 721</b>	<b>556</b>	<b>5 828</b>

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2016</b>	7 944 529
Ostud ja parendused	835 582
<b>31.12.2017</b>	8 780 111
Ostud ja parendused	48 391
<b>31.12.2018</b>	8 828 502

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	387 500	290 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 103	19 546

Seisuga 31.12.2018 ei ole ettevõtte kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel. Ettevõtte juhtkond on hinnanud kinnisvarainvesteeringu turuväärtust lähtudes turutehingute kohta olemasolevast infost ning hindab, et kinnisvarainvesteeringu väärtus vastab tema õiglasele väärtusele.

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise väärtusega 8 828 502 EUR on tagatiseks ettevõtte investeerimislenule (31.12.2017: 8 780 111 EUR)

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
<b>31.12.2017</b>				
Soetusmaksumus	707 751	0	0	707 751
Akumuleeritud kulum	-529 598	0	0	-529 598
<b>Jääkmaksumus</b>	178 153	0	0	178 153
Ostud ja parendused	21 059	3 033	3 033	24 092
Amortisatsioonikulu	-73 137	0	0	-73 137
Muud muutused	-2 250	0	0	-2 250
<b>31.12.2018</b>				
Soetusmaksumus	726 560	3 033	3 033	729 593
Akumuleeritud kulum	-602 735	0	0	-602 735
<b>Jääkmaksumus</b>	123 825	3 033	3 033	126 858

## Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud immateriaalsed põhivarad	
<b>31.12.2017</b>		
Soetusmaksumus	13 431	13 431
Akumuleeritud kulum	-5 178	-5 178
<b>Jääkmaksumus</b>	8 253	8 253
Ostud ja parendused	3 400	3 400
Amortisatsioonikulu	-2 812	-2 812
<b>31.12.2018</b>		
Soetusmaksumus	16 831	16 831
Akumuleeritud kulum	-7 990	-7 990
<b>Jääkmaksumus</b>	8 841	8 841

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 343 126	225 715	3 117 411		6 kuu EURIBOR+1,5-1,7%	EUR	02.2021
Investeeringislaen	3 076 492	215 000	1 075 000	1 786 492	6 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	02.2025
Käibekapitalilaen	90 840	20 280	70 560		6 kuu EURIBOR+0,75%	EUR	01.2022
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	6 510 458	460 995	4 262 971	1 786 492			
<b>Laenukohustised kokku</b>	6 510 458	460 995	4 262 971	1 786 492			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 059 105	133 889	1 925 216	0	6 kuu EURIBOR+1,5-1,7%	EUR	02.2021
Investeeringislaen	525 590	525 590	0	0	6 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	02.2018
Investeeringislaen	4 005 918	929 425	2 197 500	878 993	6 kuu EURIBOR+1,7%	EUR	02.2025
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	6 590 613	1 588 904	4 122 716	878 993			
<b>Laenukohustised kokku</b>	6 590 613	1 588 904	4 122 716	878 993			

Viide lisale 4

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	73 453	73 453	
Maksuvõlad	18 721	18 721	3
Muud võlad	12 024	12 024	
Intressivõlad	56	56	13
Dividendivõlad	9 223	9 223	
Muud viitvõlad	2 745	2 745	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>104 198</b>	<b>104 198</b>	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	123 989	123 989	
Maksuvõlad	5 828	5 828	3
Muud võlad	33 244	33 244	
Intressivõlad	18 654	18 654	13
Dividendivõlad	8 223	8 223	
Muud viitvõlad	6 367	6 367	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>163 061</b>	<b>163 061</b>	

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 890 114	1 817 131
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	472 528	454 283
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>2 362 642</b>	<b>2 271 414</b>

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	65 190	65 190
Osade arv (tk)	3	3

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	570 854	443 600	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>570 854</b>	<b>443 600</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>570 854</b>	<b>443 600</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulud	387 500	290 000	13
Royaltytulud	42 908	27 242	13
Brandi kasutusõigusetulud	138 345	123 345	13
Muud müügitulud	2 101	3 013	13
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>570 854</b>	<b>443 600</b>	

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Kinnisvarahaldusteenus	700	13 750
WWW arendus ja royalty feega seotud kulud	28 819	23 967
Juriilised ja finantsteenuste kulud	10 351	6 580
Hoolde, muu haldus ja väheväärtuslik vara	21 076	21 434
Muud	15 176	5 302
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>76 122</b>	<b>71 033</b>

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 310	3 227 931	110 723	4 645 334

2018	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtted	-929 424	6 kuu EURIBOR+1,70%	EUR	02.2025
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtted	-525 590	6 kuu EURIB+1,65%	EUR	02.2018

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtted	420 468	-306 290	6 kuu EURIBOR+1,70%	EUR	02.2025
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtted	0	-71 835	6 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	02.2018

#### Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 875	731 506	89 261	557 354

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasneks ettevõttele täiendavat kulu.

## Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2018 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 486 906 EUR võrra (31.12.2017: 1 628 204 EUR). Ettevõtte on hinnanud olukorda ning peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavalt jooksvata kohustuste täitmiseks. Ettevõtte tegevuse jätkuvus ning kohustuste kohane täitmine on tagatud ettevõtte omanike toetusega. Samuti on ettevõtte refinantseerinud pärast aruandepäeva laenuid selliselt, et aruande koostamise ajaks on käibekapital positiivne.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2019

**Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MICHAEL EDWARD PILKINGTON	Management board member	20.06.2019



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing osanikele

## Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.detsember 2018 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil summas 8 828 502 eurut (31.12.2017: 8 780 111 eurot). Vastavalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile (RTJ) 6 „Kinnisvarainvesteeringud“ tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Meile ei ole esitatud väliste ekspertide poolt koostatud usaldusväärset õiglase väärtuse hindamise akti. Meie poolt rakendatavad muud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärusega hinnata kinnisvarainvesteeringut õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2018 ega 31. detsember 2017 ning sellega seoses võimalikke vara väärtuse muutusest tingitud kasumeid või kahjumeid ning nende tekkimise perioodi. Eelmise (2017) raamatupidamise aastaaruande kohta koostatud arvamus oli märkusega sama asjaolu tõttu.

Viimase auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustus vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtetest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ on ettevõtte bilansis on seisuga 31.detsember 2018 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil summas 8 828 502 eurut (31.12.2017: 8 780 111 eurot). Vastavalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile (RTJ) 6 „Kinnisvarainvesteeringud“ tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Meile ei ole esitatud väliste ekspertide poolt koostatud usaldusväärset õiglase väärtuse hindamise akti. Meie poolt rakendatavad muud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärusega hinnata kinnisvarainvesteeringut õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2018 ega 31. detsember 2017 ning sellega seoses võimalikke vara väärtuse muutusest tingitud kasumeid või kahjumeid ning nende tekkimise perioodi.

Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2018 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 486 906 euro võrra. Ettevõtte omanike ja juhtkonna kava tegevuste kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 14. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatab kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeauditori number 469

Arvestus Finants Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 243

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

25.06.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	25.06.2019

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2018</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 100 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 904
<b>Kokku</b>	<b>2 362 642</b>
Jaotamine	
Dividendideks	152 676
<b>Kokku</b>	<b>152 676</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	389601	68.25%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	181253	31.75%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Paul Raymond Taylor	36710180014	Eesti	21730 EUR (Lihtomand)
Michael Edward Pilkington	36205150021		21730 EUR (Lihtomand)
Hans-Henrik Kjølbj	20.02.1958		21730 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6600700
Faks	+372 6616176
E-posti aadress	paul.taylor@uhotelsgroup.com
Veebilehe aadress	www.uniquestay.com