

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osühing

registrikood: 10843277

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10137

telefon: +372 6600700

faks: +372 6616176

e-posti aadress: mall.kuurme@acconto.ee, michael@uniquestay.com

veebilehe aadress: www.uniquestay.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ on kinnisvarahaldus ettevõtte, kes omab Tallinnas 2 kinnistut.

Tallinnas Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23 asuvas kinnistus opereerib Easy Stay Hospitality Group Von Stackelberg nimelist hotelli ning aadressil Paldiski mnt 3 City Hotel nimelist hotelli. Hotellid kannavad Uniqwestay nimelist kaubamärki.

Von Stackelbergi Hotel Tallinn, 1874. aastal algselt ühe saksa aadliku eramuks ehitatud hoone, asub Toompea jalamil – vaid paari sammu kaugusel Toompea lossist ja Nevski katedraalst.

Hoone renoveeriti täielikult 2015. aastal. Säilitamaks hoone ajaloolist interjööri, on siseruumidesse alles jäetud algupärased paekiviseinad, mis loovad sooja ja kutsuva keskkonna. Neid on kombineeritud tänapäevase valgustuse ja disainielementidega.

Kõik [Standard toad](#) on äsja renoveeritud, ruumikad ja valged. Tubades on konditsioneer ning tee- ja kohvitegemise võimalused ja digitaalsed seifid, vannitubades on pörandaküte ja eridisainiga ruumikad dušikabiinid.

Tõeliseks lõõgastumiseks pakub von Stackelbergi Hotel Tallinn [ZEN tube](#) ja [ZEN Deluxe tube](#), mis on varustatud mullivanni ja vannitoatarvetega luksusliku aroomiteraapia jaoks.

Restoranis [Emmeline & Otto](#), on avatud nii hommiku-, lõuna- kui ka õhtusöögiks.

Massaažiteenuseid või [Jaapani basseini ja sauna](#) kasutamist pakub [ZEN-SPA](#).

Ettevõtte põhitegevuseks on renditulu teenimine.

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

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

Suhtarvud:

	2015	2014	
Müügitulu	412 384	394 178	
Tulu kasv	5%	38%	
Puhaskasum/kahjum	150 553	141 682	
Puhasrentaablus	37%	36%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0	0	
ROA	194%	189%	
ROE	690%	672%	
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
Tulu kasv (%)=(müügitulu 2015-müügitulu 2014)/müügitulu 2014			
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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 220	1 581	2
Nõuded ja ettemaksed	99 315	54 522	3
Kokku käibevara	100 535	56 103	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 506 056	7 272 701	5
Materiaalne põhivara	164 826	154 803	6
Immateriaalne põhivara	1 966	2 780	7
Kokku põhivara	7 672 848	7 430 284	
Kokku varad	7 773 383	7 486 387	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	164 366	160 795	8
Võlad ja ettemaksed	181 194	147 905	9
Kokku lühiajalised kohustused	345 560	308 700	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 244 900	5 069 345	8
Kokku pikaajalised kohustused	5 244 900	5 069 345	
Kokku kohustused	5 590 460	5 378 045	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	65 190	65 190	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 967 180	1 901 470	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 553	141 682	
Kokku omakapital	2 182 923	2 108 342	
Kokku kohustused ja omakapital	7 773 383	7 486 387	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	412 384	394 178	12
Muud äritulud	620	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-89 880	-58 805	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-52 576	-41 400	6,7
Muud ärikulud	-6 912	-29 234	
Kokku ärikasum (-kahjum)	263 636	264 739	
Intressikulud	-92 321	-106 916	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	171 315	157 823	
Tulumaks	-20 762	-16 141	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 553	141 682	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	263 636	264 739	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	52 576	41 440	6,7
Muud korrigeerimised	0	14 683	
Kokku korrigeerimised	52 576	56 123	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-44 792	48 271	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 530	4 117	
Makstud intressid	-59 775	-93 228	
Kokku rahavood äritegevusest	220 175	280 022	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-61 784	-165 560	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-233 355	-410 649	5
Laekunud intressid	0	9 105	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-295 139	-567 104	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	401 789	2 268 498	
Saadud laenude tagasimaksed	-223 376	-1 868 487	
Makstud dividendid	-83 048	-107 546	
Makstud ettevõtte tulumaks	-20 762	-9 411	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	74 603	283 054	
Kokku rahavood	-361	-4 028	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 581	5 609	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-361	-4 028	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 220	1 581	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	65 190	1 962 192	2 027 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)		141 682	141 682
Makstud dividendid		-60 722	-60 722
31.12.2014	65 190	2 043 152	2 108 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)		150 553	150 553
Makstud dividendid		-75 972	-75 972
31.12.2015	65 190	2 117 733	2 182 923

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Aruanne on koostatud eurodes.

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 õiglane 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. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) ning kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivaraobjekt kajastatakse pärast esmast varaobjektina arvelevõtmist ümberhinnatud summas, mis on selle õiglane väärtus ümberhindamise kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Ümberhindlusi tehakse piisava regulaarsusega, nii et bilansiline maksumus ei erineks oluliselt väärtusest, mis saadakse, kui selle määratlemiseks kasutatakse bilansipäeva õiglast väärtust.

Ümberhindlused

Maa ja hoonete õiglane väärtus on tavaliselt nende turuväärtus. See väärtus määratletakse tavaliselt pädevate hindajate poolt.

Ümberhindluste sagedus sõltub ümberhinnatavate materiaalseste põhivaraobjektide õiglase väärtuse muutustest. Kui ümberhinnatud varaobjekti õiglase väärtus erineb oluliselt selle bilansilisest maksumusest, tuleb teha täiendav ümberhindamine. Mõnede materiaalseste põhivaraobjektide õiglasel väärtusel võivad muutuda oluliselt ja juhuslikult, mis tingib nende iga-aastase ümberhindamise. Sagedased ümberhindlused ei ole vajalikud põhivaraobjektide puhul, mille õiglase väärtus muutub ebaoluliselt. Selle asemel võib iga kolme või viie aasta järel toimuv ümberhindamine olla piisav.

Kui materiaalne põhivaraobjekt hinnatakse ümber, siis ümberhindamise kuupäevaks akumuleerunud amortisatsioon elimineeritakse varaobjekti bilansilisest üldmaksumusest ja netosumma arvestatakse ümber varaobjekti ümberhinnatud summaks. Seda meetodit kasutatakse hoonete ümberhindamisel turuväärtusesse.

Kui varaobjekti bilansiline maksumus ümberhindamise tagajärjel suureneb, tuleb see kajastada materiaalse põhivara ümberhindlusena otse omakapitalis. Samas peab bilansilise maksumuse suurenemine ümberhindluse tagajärjel kajastuma tuluna sel määral, mil see kattub sama varaobjekti bilansilise maksumuse vähenemisega, mis on eelnevalt kuluna kajastatud.

Omakapitalis kajastatud ümberhindluse reservi võib selle realiseerimisel kanda otse jaotamata kasumisse. Kogu reservi võib realiseerida varaobjekti kasutusel kõrvaldamise ja võõrandamisega. Osa reservist võib siiski realiseerida, kui ettevõtte varaobjekti alles kasutab; sel juhul on realiseeritud reservi summa võrdne varaobjekti ümberhinnatud bilansilisel maksumusel põhineva amortisatsiooni ja vara esialgsel soetusmaksumusel põhineva amortisatsiooni vahel. Ümberhindlusreservi kandmine jaotamata kasumisse kasumiaruandes ei kajastu.

Põhivara amortiseeritakse lähtudes nende kasulikkusest elueast, kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

Amortisatsioonimäärad aastast põhivara gruppidele järgmised:

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 müügikulutustega, 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.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse edasiselt soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumisvõrra.

Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lähtudes kasulikkusest elueast kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

Põhivara 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.

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel).

Finantskohustused

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, mis ei sisalda käibemaksu, hinnavähendusi ja soodustusi.

Müügitulu kaupade ja toodete müügist arvestatakse kasumiaruandes siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjale, tehinguda seotud tulu ning kuludid saab usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse ostuamisel või juhul kui teenuse osutamine kestab pikema perioodi, siis lähtudes teenuse valmidusastmest bilansi kuupäeva seisuga.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt, alates 01.01.2015 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) Omanikettevõtte (ning omanikettevõtte omanikud)
- b) juhtkond ning juhatuse liikmed ning nendega seotud ettevõtted
- c) eelpool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Raha arvelduskontodel	1 220	1 581
Kokku raha	1 220	1 581

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	87 676	87 676	
Ostjatelt laekumata arved	87 676	87 676	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 231	1 231	4
Ettemaksed	10 408	10 408	
Tulevaste perioodide kulud	10 408	10 408	
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 315	99 315	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	38 109	38 109	
Ostjatelt laekumata arved	38 109	38 109	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 178	3 178	4
Ettemaksed	13 235	13 235	
Tulevaste perioodide kulud	13 235	13 235	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 522	54 522	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 133	0	1 838
Käibemaks	0	0	3 178	0
Sotsiaalmaks	0	106	0	106
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	17
Ettemaksukonto jääk	1 231		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 231	1 239	3 178	1 961

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	6 862 052
Ostud ja parendused	410 649
31.12.2014	7 272 701
Ostud ja parendused	233 355
31.12.2015	7 506 056

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	300 000	266 138
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 155	8 800

Seisuga 31.12.2015 ei ole ettevõtte kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel.

Aastaruande koostamise ajal on kinnistu Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23 koormatud hüpoteegiga summas 1 600 000 EUR Swedbank AS kasuks.

Tagatis tagab Swedbank AS-lt võetud investeerimislaenu.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013						
Soetusmaksumus	92 346	92 346	355 074	665	665	448 085
Akumuleeritud kulum	-92 346	-92 346	-325 970	0	0	-418 316
Jääkmaksumus	0	0	29 104	665	665	29 769
Ostud ja parendused	0	0	162 961	2 599	2 599	165 560
Amortisatsioonikulu	0	0	-40 526	0	0	-40 526
31.12.2014						
Soetusmaksumus	63 391	63 391	518 035	3 264	3 264	584 690
Akumuleeritud kulum	-63 391	-63 391	-366 496	0	0	-429 887
Jääkmaksumus	0	0	151 539	3 264	3 264	154 803
Ostud ja parendused	0	0	65 048	0	0	65 048
Amortisatsioonikulu	0	0	-51 761	0	0	-51 761
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-3 264	-3 264	-3 264
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	-3 264	-3 264	-3 264
31.12.2015						
Soetusmaksumus	63 391	63 391	583 083	0	0	646 474
Akumuleeritud kulum	-63 391	-63 391	-418 257	0	0	-481 648
Jääkmaksumus	0	0	164 826	0	0	164 826

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	4 068	4 068
Akumuleeritud kulum	-475	-475
Jääkmaksumus	3 593	3 593
Amortisatsioonikulu	-813	-813
31.12.2014		
Soetusmaksumus	4 068	4 068
Akumuleeritud kulum	-1 288	-1 288
Jääkmaksumus	2 780	2 780
Amortisatsioonikulu	-814	-814
31.12.2015		
Soetusmaksumus	4 068	4 068
Akumuleeritud kulum	-2 102	-2 102
Jääkmaksumus	1 966	1 966

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	899 515	94 181	805 334	0	1,81%	EUR	20.11.2019
Osanikelaen	0	0	0	0			
Investeeringislaen	667 813	70 185	597 628	0	1,619%	EUR	20.11.2019
Investeeringislaen	3 841 938	0	1 250 000	2 591 938	1,7%	EUR	05.2024
Pikaajalised laenud kokku	5 409 266	164 366	2 652 962	2 591 938			
Laenukohustused kokku	5 409 266	164 366	2 652 962	2 591 938			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	992 146	92 631	899 515	0	1,81%	EUR	20.11.2019
Osanikelaen	63 469	0	63 469	0	0%	EUR	
Investeeringislaen	734 375	68 164	666 211	0	1,831%	EUR	20.11.2019
Investeeringislaen	3 440 150	0	1 250 000	2 190 150	1,734%	EUR	06.2024
Pikaajalised laenud kokku	5 230 140	160 795	2 879 195	2 190 150			
Laenukohustused kokku	5 230 140	160 795	2 879 195	2 190 150			

Easy Stay Hospitality Group OÜ kohustub, kui käendaja, vastutama ettevõtte Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ poolt võetud laenu tagasimaksete nõuetekohase täitmise eest. Kogu laenulepingu summa on 1 000 000 EUR ja tähtaeg on 20.11.2019.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58 346	58 346	
Maksuvõlad	1 239	1 239	4
Muud võlad	121 609	121 609	
Intressivõlad	109 520	109 520	
Dividendivõlad	6 223	6 223	
Muud viitvõlad	5 866	5 866	
Kokku võlad ja ettemaksed	181 194	181 194	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	44 711	44 711	
Maksuvõlad	1 961	1 961	4
Muud võlad	101 233	101 233	
Intressivõlad	76 974	76 974	
Dividendivõlad	13 301	13 301	
Muud viitvõlad	10 958	10 958	
Kokku võlad ja ettemaksed	147 905	147 905	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 694 186	1 634 522
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	423 547	408 630
Kokku tingimuslikud kohustused	2 117 733	2 043 152

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	65 190	65 190
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	412 384	394 178
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	412 384	394 178
Kokku müügitulu	412 384	394 178
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	302 101	270 862
Royaltytulud	33 077	26 735
Brandi kasutusõigusetulud	75 070	91 944
Muud müügitulud	2 136	4 637
Kokku müügitulu	412 384	394 178

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Kinnisvarahaldusteenus	25 481	0
WWW arendus ja royalty feega seotud kulud	29 180	17 950
Juriilised ja finantsteenuste kulud	9 555	14 025
Hoolde, muu haldus ja väheväärtuslik vara	16 694	12 471
Muud	8 970	14 359
Kokku mitmesugused tegevuskulud	89 880	58 805

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 676	4 664 790	38 109	4 314 968

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 373	524 733	401 789	-130 031
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 154	502 871	1 268 498	-5 624

2015 aasta jooksul on Easy Stay Hospitality Group OÜ-le esitatud rendiarveid summas 300 000 EUR (2014: 261 500 EUR) ja kommunaalteenuste vahendusarveid summas 88 704 EUR (2014: 87 122 EUR), royalty fee arveid summas 9 606 EUR (2014: 7 972 EUR) ja brandi arendusteenuste arveid summas 25 197 EUR (2014: 55 656 EUR).

2015 aasta jooksul on Olive Hospitality OÜ-le esitatud sõidukite rendi vahendusteenuste arveid summas 9 780 EUR (2014: 7 757 EUR) ja royalty fee arved summas 9 940 EUR (2014: 8 065 EUR) ja brandi arendusteenuste arveid summas 45 235 EUR (2014: 45 564 EUR).

2015 aasta jooksul on Vihula Manor Hospitality OÜ-le esitatud sõidukite rendi vahendusteenuste arveid summas 2 101 EUR (2014: 2 101 EUR), royalty fee arved summas 13 531 EUR (2014: 10 699 EUR).

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: _____

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Hans-Henrik Kjølby	Juhatuse liige	_____
Michael Edward Pilkington	Juhatuse liige	_____
Paul Raymond Taylor	Juhatuse liige	_____

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21/6/16

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osühing (registrikood: 10843277) 01.01.2015 - 31.12.2015
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Hans-Henrik Kjølby	Juhatuses liige	 21/6/16
Michael Edward Pilkington	Juhatuses liige	 21/6/16
Paul Raymond Taylor	Juhatuses liige	 21/6/16

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ osanikele

Meid telliti auditeerima Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaids. Nimetatud raamatupidamise aastaaruanne on toodud lehekülgedel 4 kuni 18.

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 korrektse 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 kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Tingituna lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolust, ei olnud meil võimalik saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali arvamuse avaldamiseks.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Ettevõtte bilansis oli 31.12.2015 seisuga õiglase väärtuse arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatud kinnisvarainvesteering maksumusega 7 506 056 eurot. Auditi käigus ei olnud meie käsutuses nimetatud kinnisvarainvesteeringu kohta sellisel kujul koostatud kinnisvara väärtuse hindamisakti, millele alusel me oleks saanud kinnitada kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse õigsust seisuga 31.12.2015. Kõnealune kinnisvarainvesteering moodustas bilansipäeva seisuga olulise osa ettevõtte varadest.

Arvamuse avaldamisest loobumine

Tingituna lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ toodud asjaolude tähtsusest, ei olnud meil võimalik saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali arvamuse avaldamiseks. Eeltoodust tulenevalt ei avalda me arvamust kaasatud Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta.

Tallinn, 28. juuni 2016



Ilmar Tälli
Vandeaudiitor

Vandeaudiitori number 443

Audiitorettevõtte TPMM Nordic OÜ tegevusloa number 70

Audiitorettevõtte TPMM Nordic OÜ tegevuskoha aadress Tulika 19, Tallinn 10613

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 967 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 553
Kokku	2 117 733

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	302101	73.26%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	108147	26.22%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Paul Raymond Taylor	36710180014	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	21730 EUR
Michael Edward Pilkington	36205150021		21730 EUR
Hans-Henrik Kjølbj	20.02.1958		21730 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6600700
Faks	+372 6616176
E-posti aadress	michael@uniquestay.com
E-posti aadress	mall.kuurme@acconto.ee
Veebilehe aadress	www.uniquestay.com