

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2012****ärinimi:** Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing

**registrikood: 10843277**

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

**linn: Tallinn**

**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 10137

**telefon: +372 6600700**

**faks: +372 6616176**

**e-posti address:** [mall.kuurme@acconto.ee](mailto:mall.kuurme@acconto.ee), [michael@uniquestay.com](mailto:michael@uniquestay.com)  
**veebifehe address:** [www.uniquestay.com](http://www.uniquestay.com)

**veebilehe aadress: [www.uniquestay.com](http://www.uniquestay.com)**

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 5  |
| Bilanss                                 | 5  |
| Kasumiaruanne                           | 6  |
| Rahavoogude aruanne                     | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 9  |
| Lisa 2 Raha                             | 11 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 12 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 12 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 13 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara             | 14 |
| Lisa 7 Laenukohustused                  | 15 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed              | 16 |
| Lisa 9 Osakapital                       | 16 |
| Lisa 10 Müügitulu                       | 17 |
| Lisa 11 Üldhalduskulud                  | 17 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                | 17 |

## 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 Uniquestay nimelist kaubamärki.

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

Hotellis on kokku 77 moodsalt sisustatud mugavat tuba, mis mahutavad kokku 148 külastajat.

Kevadel 2009 lõppesid Uniquestay Tallinn hotelli asukohaga Paldiski mnt 1, esimese etapi renoveerimistööd. 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. 2010-2012 aastal jätkusid hotelli renoveerimistööd sh Spa ehitustööd ning renoveerimistööde lõpp oli kevadel 2012. 2012 aasta teisel poolel teostati Paldiski mnt 3 kinnistul asuva hoone katuse renoveerimistööd. 2013 aasta esimestel kuudel teostati kohviku ümberehitus ja rekonstrueerimistööd.

Ettevõtte põhitegevuseks on renditulu teenimine. Müügitulu 2012. aastal oli 271 130 EUR (2011: 231 475 EUR).

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.

Peamised suhtarvud:

|                                                                                   | 2012    | 2011    |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--|--|--|
| Müügitulu                                                                         | 271 130 | 231 475 |  |  |  |
| Tulu kasv                                                                         | 17%     | 74%     |  |  |  |
| Puhaskasum/kahjum                                                                 | -19 876 | 2 655   |  |  |  |
| Puhasrentaablus                                                                   | -7%     | 1%      |  |  |  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja                                              | 1       | 2       |  |  |  |
| ROA                                                                               | -28%    | 4%      |  |  |  |
| ROE                                                                               | -104%   | 14%     |  |  |  |
| Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:                                         |         |         |  |  |  |
| Tulu kasv (%)=(müügitulu 2012-müügitulu 2011)/müügitulu 2011                      |         |         |  |  |  |
| 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)

|                                              | 31.12.2012       | 31.12.2011       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 741              | 4 248            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 256 291          | 394 353          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>257 032</b>   | <b>398 601</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 771 243        | 6 604 243        | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 57 196           | 58 818           | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>6 828 439</b> | <b>6 663 061</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 085 471</b> | <b>7 061 662</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 158 465          | 147 914          | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 233 915          | 99 166           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>392 380</b>   | <b>247 080</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 4 781 505        | 4 883 120        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>4 781 505</b> | <b>4 883 120</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>5 173 885</b> | <b>5 130 200</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 65 190           | 65 190           | 9       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 866 272        | 1 863 617        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -19 876          | 2 655            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 911 586</b> | <b>1 931 462</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>7 085 471</b> | <b>7 061 662</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 271 130        | 231 475        | 10      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>271 130</b> | <b>231 475</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -62 354        | -44 477        | 11      |
| Muud äritulud                               | 3 115          | 25             |         |
| Muud ärikulud                               | -14 177        | -8 215         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>197 714</b> | <b>178 808</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -217 590       | -176 153       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-19 876</b> | <b>2 655</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-19 876</b> | <b>2 655</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2012           | 2011            | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                |                 |          |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 197 714        | 178 808         |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                |                 |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 23 116         | 14 420          | 6        |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -3 114         | 0               |          |
| Muud korrigeerimised                                     | -56 804        | 0               |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-36 802</b> | <b>14 420</b>   |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 26 261         | -57 247         |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 134 747        | 8 380           |          |
| Makstud intressid                                        | -162 634       | -218 711        |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>159 286</b> | <b>-74 350</b>  |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                |                 |          |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -24 378        | -52 573         |          |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 7 972          | 0               |          |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -167 001       | -290 661        |          |
| Antud laenud                                             | -21 187        | -16 031         |          |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 132 988        | 80 000          |          |
| Laekunud intressid                                       | 1 848          | 3 509           |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-69 758</b> | <b>-275 756</b> |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                |                 |          |
| Saadud laenud                                            | 124 260        | 568 636         |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -217 295       | -214 450        |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-93 035</b> | <b>354 186</b>  |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-3 507</b>  | <b>4 080</b>    |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>4 248</b>   | <b>168</b>      | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-3 507</b>  | <b>4 080</b>    |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>741</b>     | <b>4 248</b>    | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                             | Kokku     |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |           |
| 31.12.2010                  | 65 190                      | 1 863 623                   | 1 928 813 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | 2 655                       | 2 655     |
| Muud muutused omakapitalis  |                             | -6                          | -6        |
| 31.12.2011                  | 65 190                      | 1 866 272                   | 1 931 462 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | -19 876                     | -19 876   |
| 31.12.2012                  | 65 190                      | 1 846 396                   | 1 911 586 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid 2012. 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 2 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. Investeeringus- 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 vähendamisena.

#### 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 kajastatavatelt 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 materiaalse põhivaraobjektide õiglase väärtuse muutustest. Kui ümberhinnatud varaobjekti õiglase väärtus erineb oluliselt selle bilansilisest maksumusest, tuleb teha täiendav ümberhindamine. Mõnede materiaalse põhivaraobjektide õiglased väärtused 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 kasutuselt 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 vahega. Ümberhindlusreservi kandmine jaotamata kasumisse kasumiaruandes ei kajastu.

Põhivara amortiseeritakse lähtudes nende kasulikust elueast, kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas on 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 müügiikulustestega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlusi 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 kulumü võrra.

Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lähtudes kasulikust 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 esmasel 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 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.

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 osapooltele. 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

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. 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

#### 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 kulusid 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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2012 | 31.12.2011   |
|-------------------|------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 65         | 65           |
| Arvelduskontod    | 676        | 4 183        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>741</b> | <b>4 248</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 180 321        | 180 321                           | 0                   | 0           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 028          | 3 028                             | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                        | 55 628         | 55 628                            | 0                   | 0           |
| Laenuõuded                         | 46 793         | 46 793                            | 0                   | 0           |
| Intressinõuded                     | 8 835          | 8 835                             | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                         | 17 314         | 17 314                            | 0                   | 0           |
| Muud makstud ettemaksed            | 17 314         | 17 314                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>256 291</b> | <b>256 291</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

|                                    | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 224 731        | 224 731                           | 0                   | 0           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 071          | 1 071                             | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                        | 168 551        | 168 551                           | 0                   | 0           |
| Laenuõuded                         | 158 594        | 158 594                           | 0                   | 0           |
| Intressinõuded                     | 9 957          | 9 957                             | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                         | 0              | 0                                 | 0                   | 0           |
| Muud makstud ettemaksed            | 0              | 0                                 | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>394 353</b> | <b>394 353</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2012   |              | 31.12.2011   |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0            | 68           | 0            | 68           |
| Käibemaks                                     | 0            | 2 490        | 0            | 8 357        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 107          | 0            | 107          |
| Intress                                       | 20           | 0            | 0            | 0            |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 3 008        | 0            | 1 071        | 0            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 028</b> | <b>2 665</b> | <b>1 071</b> | <b>8 532</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| <b>31.12.2010</b>       | 6 313 582 |
| Ostud ja parendused     | 290 661   |
| <b>31.12.2011</b>       | 6 604 243 |
| Ostud ja parendused     | 167 000   |
| <b>31.12.2012</b>       | 6 771 243 |

|                                                 | 2012    | 2011    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 246 000 | 231 475 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 9 325   | 6 105   |

Seisuga 31.12.2012 ei ole ettevõtte kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel. Aastaruande koostamise ajal on kinnistu Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23 koormatud hüpoteegiga summas 3 834 699 EUR (2010: 3 834 699 EUR) Danske Bank A/S kasuks.

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ-le kuuluv mõtteline osa hoonest Paldiski mnt 3 on panditud Danske Bank A/S-le summas 687 050 EUR (2010: 687 050 EUR).

Mõlemad tagatised tagavad Danske Bank A/S-lt võetud investeerimislaenu.

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                             |                    |                          |            |                                    | Kokku    |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|------------|------------------------------------|----------|
|                     | Arvutid ja arvuti-süsteemid | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |          |
| <b>31.12.2010</b>   |                             |                    |                          |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus      | 92 346                      | 92 346             | 289 049                  | 0          | 0                                  | 381 395  |
| Akumuleeritud kulum | -92 346                     | -92 346            | -268 383                 | 0          | 0                                  | -360 729 |
| Jääkmaksumus        | 0                           | 0                  | 20 666                   | 0          | 0                                  | 20 666   |
| Ostud ja parendused | 0                           | 0                  | 50 572                   | 2 000      | 2 000                              | 52 572   |
| Amortisatsioonikulu | 0                           | 0                  | -14 420                  | 0          | 0                                  | -14 420  |
| <b>31.12.2011</b>   |                             |                    |                          |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus      | 92 346                      | 92 346             | 339 621                  | 2 000      | 2 000                              | 433 967  |
| Akumuleeritud kulum | -92 346                     | -92 346            | -282 803                 | 0          | 0                                  | -375 149 |
| Jääkmaksumus        | 0                           | 0                  | 56 818                   | 2 000      | 2 000                              | 58 818   |
| Ostud ja parendused | 0                           | 0                  | 22 378                   | 1 000      | 1 000                              | 23 378   |
| Amortisatsioonikulu | 0                           |                    | -23 116                  | 0          | 0                                  | -23 116  |
| Müügid              | 0                           |                    | -1 884                   | 0          | 0                                  | -1 884   |
| <b>31.12.2012</b>   |                             |                    |                          |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus      | 92 346                      | 92 346             | 360 115                  | 3 000      | 3 000                              | 455 461  |
| Akumuleeritud kulum | -92 346                     | -92 346            | -305 919                 | 0          | 0                                  | -398 265 |
| Jääkmaksumus        | 0                           | 0                  | 54 196                   | 3 000      | 3 000                              | 57 196   |

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                  | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|------------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                  |                     |                  |              |             |             |
| Pangalaenud                      | 2 007 391        | 154 398                          | 1 852 993           |                  | 2,265%       | EUR         | 11.2014     |
| Investeeringislaen               | 2 854 110        | 0                                | 1 000 000           | 1 854 110        | 2,27%        | EUR         | 06.2024     |
| Laenud eraisikutest omanikelt    | 78 469           | 4 067                            | 74 402              | 0                | 0            | EUR         |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>4 939 970</b> | <b>158 465</b>                   | <b>2 927 395</b>    | <b>1 854 110</b> |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>4 939 970</b> | <b>158 465</b>                   | <b>2 927 395</b>    | <b>1 854 110</b> |              |             |             |

|                                  | 31.12.2011       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                  | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|------------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                  |                     |                  |              |             |             |
| Pangalaenud                      | 2 152 884        | 147 914                          | 2 004 970           | 0                | 3,53%        | EUR         | 11.2014     |
| Investeeringislaen               | 2 803 748        | 0                                | 1 000 000           | 1 803 748        | 3,53%        | EUR         | 12.2024     |
| Laenud eraisikutest omanikelt    | 74 402           | 0                                | 74 402              | 0                | 0            | EUR         |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>5 031 034</b> | <b>147 914</b>                   | <b>3 079 372</b>    | <b>1 803 748</b> |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>5 031 034</b> | <b>147 914</b>                   | <b>3 079 372</b>    | <b>1 803 748</b> |              |             |             |

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 2 632 382 EUR (2010: 2 632 382 EUR) ja tähtaeg on 23.11.2014.a.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 30 837         | 30 837                           | 0                   | 0           |
| Maksuvõlad                       | 2 665          | 2 665                            | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 200 413        | 200 413                          | 0                   | 0           |
| Intressivõlad                    | 98 935         | 98 935                           | 0                   | 0           |
| Dividendivõlad                   | 60 125         | 60 125                           | 0                   | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 41 353         | 41 353                           | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>233 915</b> | <b>233 915</b>                   |                     |             |

|                                  | 31.12.2011    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 14 524        | 14 524                           | 0                   | 0           |
| Maksuvõlad                       | 8 532         | 8 532                            | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 76 110        | 76 110                           | 0                   | 0           |
| Intressivõlad                    | 0             | 0                                | 0                   | 0           |
| Dividendivõlad                   | 60 125        | 60 125                           | 0                   | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 15 985        | 15 985                           | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>99 166</b> | <b>99 166</b>                    | 0                   | 0           |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                 | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                      | 65 190     | 65 190     |
| Osade arv (tk)                                                                  | 3          | 3          |
| Seisuga 31.12.2012 ei ole ettevõtte osakapitali eurodesse ümber konverteeritud. |            |            |

**Lisa 10 Müügitulu**

(eurodes)

|                                             | 2012    | 2011    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |         |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |         |         |
| Eesti                                       | 271 130 | 231 475 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 271 130 | 231 475 |
| Kokku müügitulu                             | 271 130 | 231 475 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |         |         |
| Renditulud                                  | 247 014 | 231 475 |
| Royaltytulud                                | 24 116  | 0       |
| Kokku müügitulu                             | 271 130 | 231 475 |

**Lisa 11 Üldhalduskulud**

(eurodes)

|                               | 2012   | 2011   |
|-------------------------------|--------|--------|
| Energia                       | 42     | 0      |
| Kütus                         | 42     | 0      |
| Uurimis- ja arengukulud       | 12 497 | 0      |
| Lähetuskulud                  | 0      | 1 374  |
| Riiklikud ja kohalikud maksud | 5 542  | 3 324  |
| Amortisatsioonikulu           | 23 116 | 14 420 |
| Muud                          | 21 157 | 25 359 |
| Kokku üldhalduskulud          | 62 354 | 44 477 |

**Lisa 12 Seotud osapooled**

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 219 765    | 3 056 865  | 383 325    | 2 878 150  |

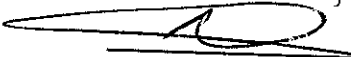
| 2012                                                                                                                             | Ostud  | Müügid  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 14 250 | 271 130 | 4 067        | -94 746                    | 54 429        | 0                           |
| 2011                                                                                                                             | Ostud  | Müügid  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 429  | 231 475 | 15 000       | -80 000                    | 482 957       | -75 000                     |

2012 aasta jooksul on Easy Stay Hospitality Group OÜ-le esitatud rendiarveid summas 246 000 EUR (2011: 231 475 EUR) ja kommunaalteenuste vahendusarveid summas 92 268 (2011: 83 554 EUR) ja royalty fee arved summas 7 844 EUR (2011: 0 EUR).  
 2012 aasta jooksul on Olive Hospitality OÜ-le esitatud sõidukite rendi vahendusteenuste arveid summas 11 470 EUR (2011: 14 135 EUR) ja royalty fee arved summas 7 051 EUR (2011: 0 EUR).  
 2012 aasta jooksul on Vihula Manor Hospitality OÜ-le esitatud royalty fee arved summas 9 115 EUR (2011: 0 EUR).

## Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2013

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi        | Allkirjastaja roll | Kuupäev ja allkiri                                                                                    |
|---------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hans-Henrik Kjølby        | Juhatuse liige     | <u>13.06.2013</u>  |
| Michael Edward Pilkington | Juhatuse liige     | <u>13.06.2013</u>  |
| Paul Raymond Taylor       | Juhatuse liige     | <u>13.06.2013</u>  |

## **SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ osanikele

Meid telliti auditeerima Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Nimetatud raamatupidamise aastaaruanne on toodud lehekülgedel 5 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.

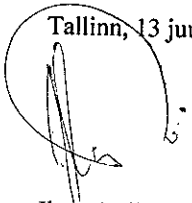
### ***Arvamuse avaldamisest loobumise alus***

Ettevõtte bilansis oli 31.12.2012 seisuga õiglase väärtuse arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatud kinnisvarainvesteering maksumusega 6 771 243 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 31.12.2012. Kõnealune kinnisvarainvesteering moodustas bilansipäeva seisuga ettevõtte koguvaradest üle 90%.

### ***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, 13 juuni 2013



Ilmar Tälli  
Vandeaudiitor

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 866 272        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -19 876          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 846 396</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                    | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus          | 68201      | 247014          | 91.11%      | Jah            |
| Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus | 74901      | 24116           | 8.89%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi            | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht         | Osaluse suurus ja valuuta |
|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Paul Raymond Taylor       | 36710180014                         | Rataskaevu tn 6-26, Eesti | 340000 EEK                |
| Michael Edward Pilkington | 36205150021                         |                           | 340000 EEK                |
| Hans-Henrik Kjølbj        | 20.02.1958                          | Riia                      | 340000 EEK                |

## 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     |