

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing

registrikood: 10843277

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postsihtnumber: 10137

maakond: Harju maakond

telefon: +372 66 00 700

faks: +372 66 16 176

e-posti aadress: info@uniquestay.com

veebilehe aadress: www.uniquestay.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Üldhalduskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 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 tavalisele, traditsioonilisele sisekujundusele.

Hotell sobib ideaalselt nii äri-kui ka puhkusereisijale, kuna igas toas on tasuta arvuti ja internetiühenduse kasutamise võimalus, kohvi ja tee tegemise võimalus ning digitaalne miniseif.

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

Märtsis 2009 renoveeriti Uniquestay Tallinn hotell asukohaga Paldiski mnt 1. Alates 01.05.2009 peale põhjalikku renoveerimist muutus Uniquestay Tallinn kõrgema taseme hotelliks „von Stackelberg Hotel Tallinn“. Renoveerimise käigus uuendati nii hotellitube kui ka avalikke ruume, sealhulgas ka lobby, restorani ja kohvikut. Renoveerimistööde tulemusena on hotellis kokku 69 moodsalt sisustatud mugavat tuba. 2010 aastal jätkusid hotelli renoveerimistööd sh Spa ehitustööd ning tööde lõpp on planeeritud aprillis 2011.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Divine Kinnisvara Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ 2010.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruande kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Divine Kinnisvara Kinnisvara Konsultatsioonid on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Paul Raymond Taylor

juhatuse liige



03.06.2011

Michael Edward Pilkington

juhatuse liige

Michael Edward Pilkington



03.06.2011

Hans-Henrik Kjolby

juhatuse liige



03.06.2011

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 636	35 723	2
Nõuded ja ettemaksed	6 275 442	5 074 511	3,4
Kokku käibevara	6 278 078	5 110 234	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	98 786 094	97 762 362	6
Materiaalne põhivara	323 347	180 394	7
Kokku põhivara	99 109 441	97 942 756	
Kokku varad	105 387 519	103 052 990	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 594 740	3 335 496	10
Võlad ja ettemaksed	2 031 422	1 609 629	11
Kokku lühiajalised kohustused	7 626 162	4 945 125	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	67 582 004	67 623 868	10
Kokku pikaajalised kohustused	67 582 004	67 623 868	
Kokku kohustused	75 208 166	72 568 993	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 020 000	1 020 000	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 463 997	28 281 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-304 644	1 182 796	
Kokku omakapital	30 179 353	30 483 997	
Kokku kohustused ja omakapital	105 387 519	103 052 990	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 082 338	5 078 114	13
Brutokasum (-kahjum)	2 082 338	5 078 114	
Üldhalduskulud	-382 937	-1 144 018	14
Muud äritulud	35 181	39 362	
Muud ärikulud	-85 679	-72 303	
Ärikasum (-kahjum)	1 648 903	3 901 155	
Finantstulud ja -kulud	-1 953 547	-2 718 359	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-304 644	1 182 796	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-304 644	1 182 796	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 648 903	3 901 155	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	83 596	285 915	7,8
Kokku korrigeerimised	83 596	285 915	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	952 185	-3 642 541	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	421 876	-1 780 096	
Makstud intressid	-1 997 794	-2 755 679	
Kokku rahavood äritegevusest	1 108 766	-3 991 246	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-226 549	-189 276	7,8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 023 732	-4 954 987	6
Antud laenud	-2 153 116	-1 974 337	10
Antud laenude tagasimaksed	0	1 150 211	10
Laekunud intressid	44 247	37 321	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 359 150	-5 931 068	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 429 328	13 296 209	10
Saadud laenude tagasimaksed	-2 212 031	-3 350 728	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 217 297	9 945 481	
Kokku rahavood	-33 087	23 167	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 723	12 556	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-33 087	23 167	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 636	35 723	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 020 000	28 826 650	29 846 650
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		1 182 796	1 182 796
Muud muutused omakapitalis		-545 449	-545 449
31.12.2009	1 020 000	29 463 997	30 483 997
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-304 644	-304 644
31.12.2010	1 020 000	29 159 353	30 179 353

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid 2010. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid on koostanud tagasiulatava mittekonsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, kuna kooskõlas raamatupidamise seaduse §29 ei ole kohustust koostada konsolideeritud aruannet.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütarettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalust omandatud ettevõtte varades ja kohustustes ning tekkinud firmaväärtust (s.o. vahe, mille võrra omandatud osaluse soetusmaksumuse ületas omandatud netovara õiglast väärtust) kajastatakse netosummana vastavalt kirjel „Tütarettevõtete aktsiad ja osad“. Osalust omandatud tütarettevõtete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana vastavalt ridadel „Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarettevõtetesse“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Nõuded on esmalt arvele võetud nende õiglasest väärtuses koos tehingukuludega. Pärast esmast arvele võtmist kajastatakse nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on vähendatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui on tõenäoline, et ettevõtte ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele, hinnatakse nõuded alla. Iga konkreetse nõude laekumist hinnatakse eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes perioodi kuluna.

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 ümberhindlustest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 akumuleeritud 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 materiaalsete põhivaraobjektide õiglase väärtuse muutustest. Kui ümberhinnatud varaobjekti õiglane väärtus erineb oluliselt selle bilansilisest maksumusest, tuleb teha täiendav ümberhindamine. Mõnede materiaalsete põhivaraobjektide õiglased väärtused võivad muutuda oluliselt ja juhuslikult, mis tingib nende iga-aastase ümberhindamise. Sagedased ümberhindlused ei ole vajalikud põhivaraobjektide puhul, mille õiglane 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 kasutuse lõpetamise 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. Ümberhindlusereservi kandmine jaotamata kasumisse kasumiaruandes ei kajastu.

Põhivara amortiseeritakse lähtudes nende kasulikkusest 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 nüüdsväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulustega, 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 kulumiga.

Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lähtudes kasulikkusest elueast kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Nende finantskohustuste, mida ei kajastata õiglasest 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 osapoolele. 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avaliskustatud 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 kulud saab usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	2 020	2 200
Arvelduskontod	616	33 523
Kokku raha	2 636	35 723

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	2 542 470	3 653 517
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	98 566	0
Muud nõuded	0	56 658
Ettemaksed	51 160	35 110
Lühiajalised laenud	3 482 342	1 329 226
Kokku Nõuded ja ettemaksed	6 174 538	5 074 511

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 875	3 189
Käibemaks	98 566	0	111 246
Sotsiaalmaks	0	1 671	5 013
Maamaks	0	0	2 230
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	25 418
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	98 566	3 546	147 096

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Unique Catering & Events OÜ	Eesti	Cateringi teenused	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Unique Catering & Events OÜ	-1 179 944	-23 851	-1 203 795
Kokku:	-1 179 944	-23 851	-1 203 795

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008	92 093 957	
Ostud ja parendused	4 954 987	
Ümberklassifitseerimised	713 418	
31.12.2009	97 762 362	
Ostud ja parendused	1 023 732	
31.12.2010	98 786 094	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 077 741	5 074 470

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

						Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008						
Soetusmaksumus	1 444 900	1 444 900	4 108 623	711 596	711 596	6 265 119
Akumuleeritud kulum	-1 417 027	-1 417 027	-3 912 530	0	0	-5 329 557
Jääkmaksumus	27 873	27 873	196 093	711 596	711 596	935 562
Ostud ja parendused	0	0	187 454	1 822	1 822	189 276
Amortisatsioonikulu	-27 873	-27 873	-203 153	0	0	-231 026
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-713 418	-713 418	-713 418
31.12.2009						
Soetusmaksumus	1 444 900	1 444 900	4 296 077	0	0	5 740 977
Akumuleeritud kulum	-1 444 900	-1 444 900	-4 115 683	0	0	-5 560 583
Jääkmaksumus	0	0	180 394	0	0	180 394
Ostud ja parendused	0	0	226 549	0	0	226 549
Amortisatsioonikulu	0	0	-83 596	0	0	-83 596
31.12.2010						
Soetusmaksumus	1 444 900	1 444 900	4 522 630	0	0	5 967 530
Akumuleeritud kulum	-1 444 900	-1 444 900	-4 199 283	0	0	-5 644 183
Jääkmaksumus	0	0	323 347	0	0	323 347

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	548 828	548 828
Akumuleeritud kulum	-493 938	-493 938
Jääkmaksumus	54 890	54 890
Amortisatsioonikulu	-54 890	-54 890
31.12.2009		
Soetusmaksumus	548 828	548 828
Akumuleeritud kulum	-548 828	-548 828
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2010		
Soetusmaksumus	548 828	548 828
Akumuleeritud kulum	-548 828	-548 828
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	0	48 071

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid.

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	35 937 950	2 181 906	33 756 044	
Tagatiseta võlakohustused	37 238 794	3 412 834	33 825 960	
Pikaajalised laenud kokku	73 176 744	5 594 740	67 582 004	
Laenukohustused kokku	73 176 744	5 594 740	67 582 004	

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	38 113 203	2 221 965	35 891 238	
Tagatiseta võlakohustused	32 846 161	1 113 531	31 732 630	
Pikaajalised laenud kokku	70 959 364	3 335 496	67 623 868	
Laenukohustused kokku	70 959 364	3 335 496	67 623 868	

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 41 187 829 krooni ja tähtaeg on 23.11.2014.a.

Aastaruande koostamise ajal on kinnistu Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23 koormatud hüpoteegiga summas 60 000 000 krooni AS Sampo Pank kasuks.

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ-le kuuluv mõtteline osa hoonest Paldiski mnt 3 on panditud Sampo Pangale summas 10 750 000 krooni. Mõlemad tagatised tagavad Sampo Pangast võetud investeerimislaenu.

Easy Stay Hospitality Group OÜ kohustub, kui käendaja, vastutama ettevõtte Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ poolt võetud laenu tagasimaksete nõuetekohase täitmise eest.

Võetud laenude intressimäärad on järgmised:

Via Hansa Eesti AS (omanikega seotud ettevõtte) - 2,83%

Pikaajaline pangalaen Sampo Pank 3,288%

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	226 076	271 718
Võlad töövõtjatele	68	0
Maksuvõlad	3 546	147 096
Muud võlad	1 801 815	1 190 815
Intressivõlad	611 000	0
Dividendivõlad	940 744	940 744
Muud viitvõlad	250 071	250 071
Kokku võlad ja ettemaksed	2 031 505	1 609 629

Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	1 020 000	1 020 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus		
Ettevõtte osakapital jaguneb alljärgnevalt:		
Paul Raymond Taylor - 1 osa, nimiväärtusega 340 000 krooni		
Michael Edward Pilkington - 1 osa, nimiväärtusega 340 000 krooni		
Hans- Henrik Kjoelby - 1 osa, nimiväärtusega 340 000 krooni		

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 082 338	5 078 114
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 082 338	5 078 114
Kokku müügitulu	2 082 338	5 078 114
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulud	2 082 338	5 078 114
Inventari renditulud	0	0
Kokku müügitulu	2 082 338	5 078 114

Lisa 14 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	0	11 231
Kütus	0	11 231
Lähetuskulud	1 296	2 695
Tööjõukulud	0	424 530
Amortisatsioonikulu	83 596	285 915
Muud	298 045	419 647
Kokku üldhalduskulud	382 937	1 144 018

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	0	319 194
Sotsiaalmaksud	0	105 336
Kokku tööjõukulud	0	424 530

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	0	0	513 566	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	6 024 812	37 849 794	4 470 232	32 846 242

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	0	54 976	27 139
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	3 578 669	1 022 069	5 092 667

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	0	424 530



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ osanikele

Meid telliti auditeerima Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 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 17.

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 31.12.2010 seisuga õiglase väärtuse arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatud kinnisvarainvesteering maksumusega 98 786 094 krooni. 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 31.12.2010. Kõnealune kinnisvarainvesteering moodustas bilansipäeva seisuga ettevõtte koguvärdetest 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, 03 juuni 2011

Imar Tälli
Vandeaudiitor

Aruande elektroonilised kinnitused

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mall Kuurme	Sisestaja	28.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 463 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-304 644
Kokku	29 159 353

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2082338	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 66 00 700
Faks	+372 66 16 176
E-posti aadress	mall.kuurme@acconto.ee
E-posti aadress	michael@uniquestay.com
Veebilehe aadress	www.uniquestay.com