

2008
Majandusaasta aruanne

02-07-2009

Sirje Mägi

Ärinimi	OÜ Easy Stay Hospitality Group
Äriregistri kood	10920753
Aadress	Paldiski mnt. 1, 10137 Tallinn
Telefon	372 6 600 700
Faks	372 6 616 176
Elektronpost	finance@uniquestay.com
Kodulehekül	www.uniquestay.com
Põhitegevusala	majutusteenus, toitlustusteenus
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Lisatud dokumendid	1. Sõltumatu audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Osanike nimekiri 4. Müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

Sisukord

Sisukord	3
Juhatuse tegevusaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Juhatuse deklaratsioon	8
Bilanss	9
Kasumiaruanne	10
Rahavoogude aruanne	11
Omakapitali muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 2. Raha	17
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4. Maksunõuded ja –kohustused	17
Lisa 5. Varud	17
Lisa 6. Materiaalne põhivara	18
Lisa 7. Laenukohustused	18
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 9. Müügitulu	19
Lisa 10. Müüdud kaupade kulud	19
Lisa 11. Turustuskulud	19
Lisa 12. Üldhalduskulud	20
Lisa 13. Personalikulud	20
Lisa 14. Kasutusrent	20
Lisa 15. Potentsiaalsed kohustused	20
Lisa 16. Osakapital	20
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 18. Finantsriskid	21
Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	22
Sõltumatu audiitori järeldusotsus	23
Osanike nimekiri	24
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	25


juhatuse liige

Ettevõttest lühidalt

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

Põhitegevusvaldkondadeks on majutus, toitlustus ja konverentsiteenused.

Ettevõtte peamised majutuskliendid 2008 aastal tulid:

Suurbritannia ja Iirimaa	1 955 klienti
Saksamaa	1 550 klienti
Baltimaad	1 544 klienti
Soome	1 046 klienti

Peamised sõidueesmärgid vastavalt majutatute arvule olid

Puhkusereisijad	9 358 klienti
Tööreisijad	2 132 klienti
Konverentsikliendid	649 klienti
Muud reisijad	1 060 klienti

2008 aasta jooksul oli hotelli keskmine täituvus protsent 67%

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

Turuülevaade

EESTI TURISM 2008

Eesti siseturism

Peale märkimisväärset kasvu eelmistel aastatel kasvas siseturism 2008.a. esimesel viiel kuul tagasihoidlikult, alates juunist aga hakkas vähenema. Kasvu aeglustumine aasta alguses oli ootuspärane, kuna võis eeldada, et paari eelmise aasta kiire kasv ei saa pikemat aega järjest jätkuda. II kvartalist alates hakkasid mõju avaldama teated halvenenud majandusolukorrast.

2008.a. ööbis Eesti majutusettevõtetes 944 325 siseturisti ehk 1,9% vähem kui 2007.a. Siseturistide poolt majutusettevõtetes veedetud ööde arv aga vähenes 5% võrra, kuna nii puhkuse- kui ka tööreisid olid veidi lühemad kui 2007.a. Spaades ja sanatooriumides oli langus mõnevõrra suurem kui muudes majutusettevõtetes.

Valdavalt vähenesid siseturistide ööbimised tööga seotud reisidel. Ööbimised puhkusereisidel vähenesid juunist septembrini, milleks võis lisaks majanduse olukorralt põhjust anda ka puhkamiseks väheatraktiivne ilm. Aasta kokkuvõttes kasvasid ööbimised puhkusereisidel siiski 0,8% .

Sissetulev turism

Kui 2007.aastal sissetulev turism vähenes, siseturism aga kasvas, siis 2008.a. näitas vastupidist trendi. Sissetuleva turismi tulemused olid mõnevõrra paremad kui paljudes Euroopa riikides, kus kogu II poolaasta jooksul turistide arv majanduslangusest tulenevalt vähenes. 2008.a. ööbis Eesti majutusettevõtetes 1,43 milj. välituristi (+ 53 000 ehk +3,8% võrreldes eelneva aastaga). Välisküllastajate ööbimised (veedetud ööd) majutusettevõtetes kasvasid turistide arvust tagasihoidlikumalt – vaid 0,6%, eelkõige tulenevalt ööbimiste jätkuvast vähenemisest spaades ja sanatooriumides. Kasvasid välituristide ööbimised puhkusereisidel (+6%) ja konverentsireisidel (+18%), vähenesid aga muudel tööreisidel (-2%) ning eriti muudel eesmärkidel tehtud reisidel (-14%).


Turismi kasv tulenes mitmetest teguritest. I kvartali tulemusi mõjutas positiivselt see, et tänu soojale talvele oli kiirlaevade hooaeg umbes 1,5 kuud pikem kui eelneval talvel; mais-juunis andsid täiendava impulsi Soome turistide saabumistele Tallinki Ja Viking Line'i uued suured kiirlaevad. Eesti liitumine Schengeniga suurendas turistide arvu Venemaalt – nende arv suurenes märkimisväärselt mitte ainult 2007.aastaga võrreldes, vaid ka languse-eelse 2006.aastaga võrreldes.

Turistide arvu suurendamisele (eriti madalhooajal) aitasid kaasa ka hotellide aktiivsemad turundustegevused ja pakkumised tulenevalt tihenenud konkurentsist hotelliturul.

Prognoos aastaks 2009

2009. aastaks prognoosib UNWTO et turism kogu maailmas väheneb 0-2%. Kõige negatiivsemalt mõjutab langus Euroopat ning Põhja- ja Lõuna-Ameerikat, kuna majanduslangus on tabanud suurt osa nende regioonide sihtturgudest. UNWTO prognoosi järgi väheneb reisimine Euroopa riikidesse 2009.a. 0-3% vahemikus.

Kuna inimeste reisimissoov pole vähenenud, vaid seda piirab sissetulekute vähenemine või hirm majandustingimuste halvenemise ees, prognoosib UNWTO, et nõudlus hakkab kiiresti kasvama niipea, kui majanduse olukord paranema hakkab.


juhatuse liige

Juhatuse tegevusaruanne

Müügitulu ja majandustulemus

Easy Stay Hospitality Group OÜ müügitulu oli 2008 aastal 19 913 721 krooni ja 2007 aastal 21 800 976 krooni. Easy Stay Hospitality Group OÜ majandustegevuse kahjumiks kujunes -4 010 465 krooni,

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

EEK Tegevusala	Müügitulu		Majandustulemus	
	2008	2007	2008	2007
Majutusteenus	10 946 559	12 573 406	8 461 028	9 859 337
Toitlustusteenus	8 113 119	8 820 367	2 934 854	3 211 587
Muud kaubad ja teenused	854 044	407 203	231 858	-100 174
Kokku	19 913 721	21 800 976	11 627 739	12 970 750
Jagamatud kulud			15 649 027	13 736 396
Ärikasum			-4 077 404	-823 504
Finantstulud, kulud			66 939	186 348
Tulumaks				112 821
Puhaskasum			-4 010 465	-749 977

Bilanss ja rahavoogude aruanne

Easy Stay Hospitality Group OÜ koguvarude maht oli seisuga 31.12.2008 kokku 3 474 148 krooni. Bilansimaht vähenes 4 474 413 krooni võrra. Ettevõtte kohustused olid seisuga 31.12.2008 4 040 418 krooni ja vähenesid võrreldes seisuga 31.12.2007 463 948 krooni.

Äriüksuste ülevaade

2008 aastal oli ettevõttel stabiilne majandustegevus. Easy Stay Hospitality Group OÜ poolt opereeritav Uniquestay Tallinn hotell asub Toompea mäejalamil, paari minuti jalgsi tee kaugusel Vanalinnast, Toompea lossi ja Vene Õigeusu Kiriku läheduses.

Uniquestay Tallinna hotell paikneb kahes kõrvuti asetsevas trendikas ja värskelt 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.

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

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

Plaanid 2009 aastaks.

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

juhatuse liige 

Divisioni majandustulemused

Majutusteenused teenisid 2008 aastal 10 946 559 kroonise käibe juures 8 330 971 krooni kasumit

Toitlusteenused teenisid 2008 aastal 8 113 119 kroonise käibe juures 2 806 621 krooni kasumit

Muud hotelliteenused teenisid 2008 aastal 854 044 kroonise käibe juures 404 001 krooni kasumit

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 199 693 krooni.

Personal ja juhatus

OÜ Easy Stay Hospitality Group keskmine töötajate arv majandusaastal oli 43 töötajat. Kogu personali kulu oli 6 015 686 krooni.

Ettevõtte juhatuse liikmed töötasid ega muid hüvesid ei saanud.

31.12.2008 seisuga oli OÜ Easy Stay Hospitality Group juhatuses kolm liiget.

Finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (kroonides)	19 913 721	21 800 976
Tulu kasv	1%	1%
Puhaskasum (kroonides)	-4 010 465	-749 977
Kasumi kasv	-6%	-13%
Puhasrentaablus	-20%	-3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1	1,68
ROA	-115%	-0%
ROE	709 %	-0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

□ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007)/ müügitulu 2007 * 100


□ Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007)/ puhaskasum 2007 * 100

□ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

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

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

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

juhatuse liige 

Raamatupidamise aastaaruanne

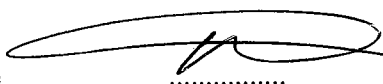
Juhatusdeklaratsioon

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

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

Paul Raymond Taylor

juhatuse liige



11.06.2009

Michael Edward Pilkington

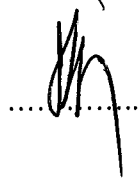
juhatuse liige



11.06.2009

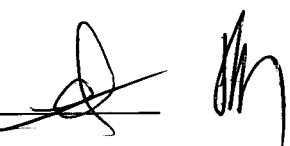
Hans-Henrik Kjolby

juhatuse liige



11.06.2009

juhatuse liige



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	326 184	391 939
Nõuded ja ettemaksud	3	2 681 421	6 989 054
Varud ja müügi ootel varad	5	108 978	150 984
Käibevara kokku		3 116 582	7 531 977
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	357 565	416 584
Põhivara kokku		357 565	416 584
VARAD KOKKU		3 474 148	7 948 561
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	2 102 427	1 894 745
Võlad ja ettemaksud	8	1 937 990	2 609 621
Lühiajalised kohustused kokku		4 040 418	4 504 366
KOHUSTUSED KOKKU		4 040 418	4 504 366
Omakapital			
Osakapital	16	1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Jaotamata kasum		-1 666 270	2 344 195
OMAKAPITAL KOKKU		-566 270	3 444 195
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 474 148	7 948 561

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008 a.	2007.a
Äritulud			
Teenuste müük	9	19 913 721	21 800 976
Müügitulu kokku		19 913 721	21 800 976
Ärikulud			
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	10	-4 325 745	-4 946 616
Brutokasum		15 587 976	16 854 360
Turustuskulud	11	-6 655 923	-6 719 672
Üldhalduskulud	12	-13 030 907	-11 048 642
Muud äritulud		63 730	90 450
Muud ärikulud		-42 280	-
Ärikasum		-4 077 404	-823 504
Finantstulud- ja kulud			
Finantstulud		240 804	301 846
Finantskulud		-173 865	-115 498
Finantstulud- ja kulud kokku		66 939	186 348
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist majandustegevusest		-4 010 465	-637 156
Tulumaks		-	-112 821
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		-4 010 465	-749 977


Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2008.a.	2007.a.
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-4 077 404	-823 504
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	6	258 712	443 183
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		4 307 633	-1 190 275
Varude muutus	5	42 006	6 087
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-682 962	934 377
Makstud intressid		-154 580	-115 498
Makstud ettevõtte tulumaks		-	-112 821
Kokku rahavood äritegevusest		-306 595	-858 451
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	6	-199 693	-87 157
Saadud intressid		180 331	64 576
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-19 362	-22 581
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 058 486	1 518 137
Saadud laenude tagasimaksed		-800 000	-
Makstud dividendid		-	-400 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		258 486	1 118 137
Rahavood kokku		-67 471	237 105
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		391 939	156 776
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-67 471	237 105
Valuutakursside muutuste mõju		1 716	-1 942
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		326 184	391 939

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

	Osakapital	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	1 000 000	100 000	3 494 173	4 594 173
Makstud dividendid	-	-	-400 000	-400 000
Aruandeperioodi kahjum	-	-	-749 977	-749 977
Saldo seisuga 31.12.2007	1 000 000	100 000	2 344 195	3 444 195
Aruandeperioodi kahjum	-	-	-4 010 465	-4 010 465
Saldo seisuga 31.12.2008	1 000 000	100 000	-1 666 270	-566 270



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Üldinformatsioon

OÜ Easy Stay Hospitality Group on Eestis registreeritud ettevõtte, mille tegevus toimub Eestis. Ettevõtte põhitegevuseks on Uniquestay kaubamärgi kandva hotelli opereerimine. OÜ Easy Stay Hospitality Groupi emaettevõtte on Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ, kellele kuulub 100% osalus.

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

Aruande koostamise üldalused

OÜ Easy Stay Hospitality Group 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS – International Financial Reporting Standards), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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

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

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

Arvestus- ja esitusvaluuta

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

Välisvaluutatehingud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

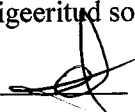
Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist ja juhtkonna plaanidest jagatakse finantsvarad järgmistesse kategooriatesse:

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

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

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

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



Nõuded ostjate vastu

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

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

Varud

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

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

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

Materiaalne põhivara

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

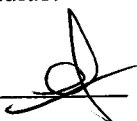
Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseeritud kulumi ja varade väärtuses vähenemisest tuleneva kahjumi võrra. Erinevus põhivara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahel amortiseeritakse põhivara kasuliku eluea jooksul. Kui materiaalne põhivara koosneb olulistest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

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

Varade väärtuse langus

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane 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.



Rendiarvestus**Ettevõtte kui rentnik**

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

Maksustamine

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

Rahavoogude aruanne

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

Kohustuslik reservkapital

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

Bilansipäeva järgsed sündmused

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

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



Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	251 935	255 881
Pangakontod	74 249	136 058
Raha kokku	326 184	391 939

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	1 197 850	1 283 984
Nõue emaettevõtte vastu (lisa 17)	359 090	4 745 395
Intressinõue emaettevõtte vastu (lisa 17)	549 786	369 648
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	65 673	160 665
Tulevaste perioodide kulu	32 472	35 295
Muud lühiajalised nõuded	476 550	394 067
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 681 421	6 989 054

Lisa 4. Maksunõuded ja –kohustused

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	63 794	-	160 665	-
Üksikisiku tulumaks	-	58 359	-	140 718
Sotsiaalmaks	-	263 830	-	285 448
Töötuskindlustusmaks	-	6 954	-	8 739
Kohustuslik kogumispension	-	14 473	-	13 931
Ettevõtte tulumaks	1 325	-	-	656
Maksuintress	554	-	-	-554
Maksunõuded ja –kohustused kokku	65 673	343 616	160 665	448 938

Lisa 5. Varud

Varude grupp	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	108 978	150 984
Varud kokku	108 978	150 984



Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Inventar, tööriistad jms.	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus			
Soetused 2007	6 568	80 588	87 156
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	1 159 434	670 792	1 830 226
Akumuleeritud kulum			
Kulum 2007	286 366	156 817	443 183
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	841 193	572 449	1 413 642
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	318 241	98 343	416 584
Soetused 2008	151 830	47 863	199 693
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	1 311 264	718 655	2 029 919
Akumuleeritud kulum			
Kulum 2008	217 140	41 572	258 712
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	1 058 333	614 021	1 672 354
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	252 931	104 634	357 565

Lisa 7. Laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007	Intressimäär
Lühiajaline laen tagasimaksetähtaeg 12 kuu jooksul			
Arvelduskrediit (<i>alusvaluuta EEK</i>)	1 842 277	1 884 025	6%
Krediitkaardi kohustus (<i>alusvaluuta EEK</i>)	1 664	10 720	12%
Pikaajaline laen tagasimaksetähtaeg aprill 2011			
Laen Via Hansa Eesti AS (<i>alusvaluuta EEK</i>)	258 486	-	6%
Laenukohustused kokku	2 102 427	1 894 745	

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate ettemaksed	312 022	263 905
Tarnijatele tasumata arved	712 698	1 234 275
Võlad töövõtjatele	553 217	651 758
Võlgnevus aruandvale isikule	-	500
Maksuvõlad (lisa 4)	339 857	448 938
Muud viitvõlad	20 196	10 245
Viitvõlad ja ettemaksud tulevaste perioodide kulud kokku	1 937 990	2 609 621



Lisa 9. Müügitulu

Tegevusala	2008	2007
Majutusteenus (EMTAK 55101)	11 031 609	12 573 406
Toitlustusteenus (EMTAK 56101)	7 349 080	8 820 367
Muud kaubad ja teenused (EMTAK 96041)	1 533 032	407 203
Kokku	19 913 721	21 800 976

2008 aastal tubade arv 28 182 (2007: 28 028)

2008 aastal täitunud tubasid 15 964 (2007: 17 312)

Keskmine täituvus protsent 56,65% (2007: 61,77%)

Teenust osutati täies ulatuses Eesti Vabariigis.

Lisa 10. Müüdud kaupade kulud

	2008	2007
Toidu- ja joogikaupade kulud	2 364 578	2 423 161
Ülemajutuse kulud	460 965	274 162
Sisseostetud teenindus	180 371	388 176
Reisibüroode komisjonitasud	208 113	264 579
Muud kulud	1 111 718	1 596 538
Kokku	4 325 745	4 946 616

Lisa 11. Turustuskulud

	2008	2007
Palgakulud	6 015 686	6 178 209
Muud kulud	640 237	541 463
Kokku	6 655 923	6 719 672

Lisa 12. Üldhalduskulud

	2008	2007
Sidekulud	181 928	187 471
Transpordikulud	219 520	208 898
Ruumide rent	8 071 200	6 546 400
Kommunaalteenused	1 251 945	1 002 934
Inventari rent ja väheväärtuslik vara	560 717	594 788
Põhivara kulum	258 712	443 183
Muud kulud	2 486 885	2 064 968
Kulud kokku kokku	13 030 907	11 048 642

Lisa 13. Personalikulud

	2008	2007
Majutus	1 873 576	1 738 855
Toitlustus	2 357 895	2 460 065
Admin	445 684	478 163
Müük ja marketing	728 140	750 399
Remont ja hooldus	610 391	600 601
Kokku	6 015 686	6 028 083

Lisa 14. Kasutusrent*Ettevõtte kui rentnik*

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendit. 2008 kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 104 211 krooni (2007: 81 178 krooni).

Lisa 15. Potentsiaalsed kohustused

Easy Stay Hospitality Group OÜ kohustub, kui käendaja, vastutama emaettevõtte 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.

Lisa 16. Osakapital

Ettevõttel on 1 osa nimiväärtusega 1 000 000 krooni.

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

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

- Emaettevõtte Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ (ning emaettevõtte omanikud);
- Osatüingu juhatus, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Kauba ja teenuste ostu- ja müügittehingud

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

Tehingute nimetus	Ost		Müük	
	2008	2007	2008	2007
Teenused	1 118 732	950 160	73 780	150 130
Rent	8 622 636	7 138 188		
Intressid			180 138	237 270
Kokku	9 741 368	8 088 348	253 918	387 400

Saldod seotud osapooltega:

Nõuded emaettevõtte vastu

	31.12.2008	Tähtaeg	Intress	Alus-valuuta
Arvelduslaen Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ	359 091	31.12.2009	5,00%	EEK
Arvelduslaenu intressinõue	549 786			
	31.12.2007	Tähtaeg	Intress	Alus-valuuta
Arvelduslaen Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ	4 745 395	31.12.2008	5,00%	EEK
Arvelduslaenu intressinõue	369 648			

Lisa 18. Finantsriskid

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

Valuutarisk

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

Krediidirisk

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

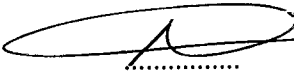

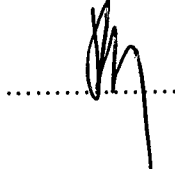
Intressirisk

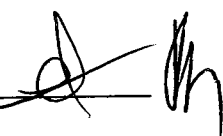
Ettevõttes on kasutusel fikseeritud intressimäärad. Ettevõtte ei ole kasutanud enda kindlustamiseks mingeid riskimaandamise instrumente.

Juhatuses allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Easy Stay Hospitality Group juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ning kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Paul Raymond Taylor	juhatuse liige		11.06.2009
Michael Edward Pilkington	juhatuse liige		11.06.2009
Hans-Henrik Kjolby	juhatuse liige		11.06.2009


juhatuse liige

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Easy Stay Hospitality Group OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Easy Stay Hospitality Group OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 8 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Me ei ole osalenud ettevõtte 2008.a sularaha aastainventuuridel, mistõttu ei avalda me arvamust sularaha saldo kohta seisuga 31.12.2008 koostatud bilansis. Sularaha moodustas nimetatud kuupäeva seisuga 251 935 krooni.

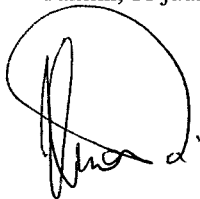
Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Easy Stay Hospitality Group OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.

Asjaolude rõhutamine

Easy Stay Hospitality Group OÜ omakapital oli seisuga 31.12.2008 negatiivne summas 566 270 krooni ega vastanud seega äriseadustiku nõuetele. Kirjeldatud olukorras on ettevõtte omanikud kohustatud astuma samme omakapitali taastamiseks või otsustama ettevõtte lõpetamise.

Tallinn, 11 juuni 2009


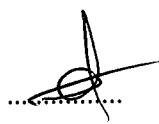
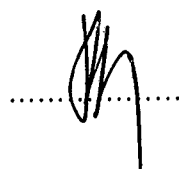


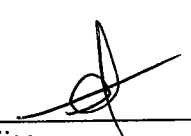

Ilmar Tälli
Vanmutatud audiitor

Osanike nimekiri

OÜ Easy Stay Hospitality Group osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (11.06.2009) seisuga oli alljärgnev:

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ
Reg nr 10843277
Address: Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23, 10137 Tallinn
1 osa nimiväärtusega 1 000 000 (üks miljon) krooni.

Paul Raymond Taylor	juhatuse liige		11.06.2009
Michael Edward Pilkington	juhatuse liige		11.06.2009
Hans-Henrik Kjolby	juhatuse liige		11.06.2009



juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

Tegevusala	2008	2007
Majutusteenus (EMTAK 55101)	11 031 609	12 573 406
Toitlustusteenus (EMTAK 56101)	7 349 080	8 820 367
Muud kaubad ja teenused (EMTAK 96041)	1 533 032	407 203
Kokku	19 913 721	21 800 976


juhatuse liige