

09-09-2004

142

EASY STAY HOSPITALITY GROUP OÜ

2003.a. majandusaasta aruanne

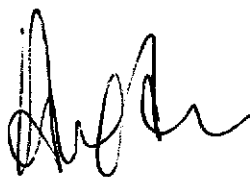
Äriniimi: Easy Stay Hospitality Group OÜ
Äriregistrikood: 10920753
Juriidiline aadress: Paldiski mnt 3
10137 Tallinn
Eesti Vabariik
Telefon: 6 60 07 00
Fax: 6 61 61 76
E-mail: info@uniquestay.com
WWW: www.uniquestay.com

Majandusaasta algus: 15.01.2003
Majandusaasta lõpp: 31.12.2003

Audiitor: Peep Parmakson

Dokumentide loetelu, mis
saadetakse majandusaasta
aruandest eraldi :

osanike nimekiri



09-09-2004

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

3

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
LISA 1 RAHA JA PANGAKONTOD	10
LISA 2 NÕUDED OSTJATE VASTU	10
LISA 3 MAKSUD	10
LISA 4 VÕLAKOHUSTUSED	10
LISA 5 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	10
LISA 6 OSAKAPITAL	11
LISA 7 MÜÜGITULU	11
LISA 8 LAENUDE TAGATISED	11
AUDITORI JÄRELDUSOTSUS	12
Juhatuse allkirjad 2003. majandusaasta aruandele	13



ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Ettevõtte peamine tegevusala on Tallinnas asuvate Uniquestay kaubamärgi kandvate hotellide opereerimine.

Juriidiline aadress: Paldiski mnt 3
10137 Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: 6 60 07 00
Fax: 6 61 61 76
E-mail: info@uniquestay.com
WWW: www.uniquestay.com

Audiitor: Peep Parmakson



TEGEVUSARUANNE

09-09-2004

Jaauanaris 2003 asutas Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ tütaretevõtte (osalus 100%) Easy Stay Hospitality Group OÜ Tallinnas asuva Uniquestay kaubamärgi omava hotelli opereerimiseks. Tegevust alustati aprilli 2003, Paldiski mnt 3 asuva 17 toaga. Põhitegevusaladeks on majutusteenuse pakkumine ning toitlustus ja cateringi-teenuse pakkumine.

Uniquestay kontseptsioon on : modernsus, hi-tech, hea asukoht, värskus, säravus, puhtus ja turvalisus, konkreetne, rahvusvahelise, lihtsad ja kiired broneeringud.

Peamisteks klientideks on taskukohastest hindadest ning heatasemelisest teenindusest lugupidavad ärikliendid, konverentsidest osavõtjad ja turistid Baltimaadest ning teistest naaberriikidest.

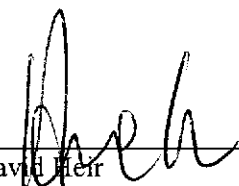
Kuna 2003 oli ettevõtte esimene tegevusaasta, siis seoses hotelli käivitamisega tehti kulutusi nii hotellitubade sisustamiseks, kontoriruumide sisustamiseks kui ka köögi sisustamiseks. Samuti moodustasid kulutused reklaamitegevusse suure osa tegevuskuludest.

Ettevõtte lähimaks eesmärgiks on panna alus Uniquestay edasisele arengule ka teistes Baltimaade suuremates linnades ning tõsta seeläbi kliendi, investorite ja töötajate jaoks oma väärtust.

2004 aasta aprilli avati Tallinnas Paldiski mnt 1 uus 58 toaga hotell, kus muuhulgas on ka 11 unikaalset ZEN tuba, neli loomuliku päevavalgusega multifunktsionaalset konverentsisaali kokku kuni 150 inimesele, U-Cafe ja hotelli sisehoovis asuv Kaval-Antsu talu.

Keskmine töötajate arv aastal 2003 oli 12 ning palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 933 300 krooni. Juhatusel liikmetele töötasu ei makstud.

2004 aastaks on töötajate arv tõusnud 55. Planeeritav käive aastaks 2004 on ~15 000 000 krooni ning keskmine täituvuse protsent aasta lõikes ~65%.



David Heir
Juhatusel esimees

09-09-2004

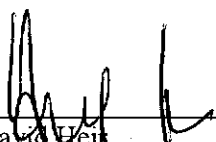
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

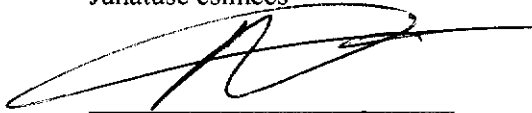
Juhatuse deklaratsioon

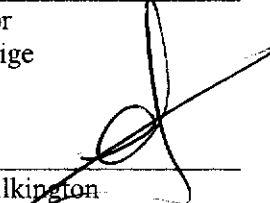
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 11 esitatud Easy Stay Hospitality Group OÜ 2003. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab Easy Stay Hospitality Group OÜ finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- Easy Stay Hospitality Group OÜ on jätkuvalt tegutsev.


David Hein
Juhatuse esimees


Paul Taylor
Juhatuse liige


Michael Pilkington
Juhatuse liige

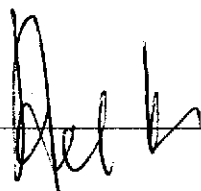
Tallinnas, 30.08.2004

Juhatuse liige: _____

Bilanss
(kroonides)

	31.12.2003	15.01.2003	Lisa n
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	248 652	40 000	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	272 416		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-31 850		
Nõuded ostjate vastu kokku	240 566		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 798		
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	5 064		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	17 862		
Käibevara kokku	507 080	40 000	
VARAD KOKKU	507 080	40 000	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	286 899		
Võlakohustused kokku	286 899		
Võlad tarnijatele			
Võlad tarnijatele	227 327		
Võlad tarnijatele kokku	227 327		
Mitmesugused võlad			
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	420 512		4,
Mitmesugused võlad kokku	420 512		
Maksuvõlad	82 833		
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	60 862		
Muud viitvõlad	66 983		
Viitvõlad kokku	127 845		
Lühiajalised kohustused kokku	1 145 416		
KOHUSTUSED KOKKU	1 145 416		
Omakapital			
Osakapital	40 000	40 000	
Aruandeaasta kasum(kahjum)	-678 336		
OMAKAPITAL KOKKU	-638 336	40 000	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	507 080	40 000	

Juhatuses liige:



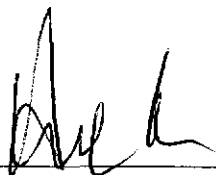
09-09-2004

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2003.a.	Lisa nr
Äritulud		
Müügitulu	2 631 809	7
Muud äritulud	4	
Äritulud kokku	2 631 813	
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	569 997	
Mitmesugused tegevuskulud	1 804 972	
Tööjõu kulud		
Palgakulu	710 974	
Sotsiaalmaksud	222 326	
Tööjõu kulud kokku	933 300	
Muud ärikulud	666	
Ärikulud kokku	3 308 935	
Ärikasum	-677 122	
Finantstulud- ja kulud		
Kahjum valuutakursi muutustest	-1 390	
Muud finantstulud- ja kulud	176	
Finantstulud- ja kulud kokku	-1 214	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	-678 336	
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	-678 336	

Juhatuse liige:



09-09-2004

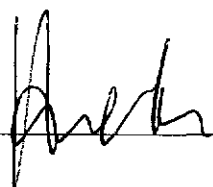
Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2003.a.	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-677 122	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-245 630	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	845 719	
Kokku rahavood äritegevusest	-77 033	
Rahavood investeerimistegevusest		
Saadud intressid	176	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	176	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	500 000	4
Laenude tagasimaksed	-213 101	4
Osade emiteerimine	40 000	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	326 899	
Rahavood kokku	250 042	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	250 042	
Valuutakursside muutuste mõju	-1 390	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	248 652	

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Aruandeaasta kahjum	Kokku
Osakapital	40 000		40 000
2003 Aruandeaasta kahjum	0	-678 336	-678 336
31.12.2003	40 000	-678 336	-678 336

Juhatus liige:



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Easy Stay Hospitality Group OÜ 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Easy Stay Hospitality Group OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Seotud osapooled

Easy Stay Hospitality Group OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtja);
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse kassapõhiselt.

Juhatusel liige: _____



09-09-2004

LISA 1 RAHA JA PANGAKONTOD

	31.12.2003
Sularaha kassas	179 491
Pangakontod	69 062
Raha ja pangakontod kokku	248 652

LISA 2 NÕUDED OSTJATE VASTU

	31.12.2003
Ostjateelt laekumata arved	272 416
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-31 850
Nõuded ostjate vastu kokku	240 566

LISA 3 MAKSUD

Maksuliik	31.detsember 2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 798	467
Üksikisiku tulumaks		29 110
Sotsiaalmaks		49 876
Töötuskindlustus		2 258
Kohustuslik kogumispensionimakse		1 122
Kokku	12 798	82 833

Käibemaksu võlg sisaldab seisuga 31.12. 2003 intressi summas 467 krooni
 Sotsiaalmaksu võlg sisaldab seisuga 31.12.2003 intressi summas 14 krooni
 Üksikisiku tulumaksu võlg sisaldab seisuga 31.12.2003 intressi summas 9 krooni

LISA 4 VÕLAKOHUSTUSED

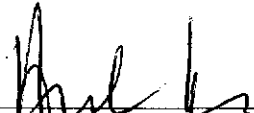
	Tagasimaksmise tähtaeg 12 kuu jooksul
Lühiajaline laen	286 899
Via Hansa Eesti AS	
Kokku	286 899

LISA 5 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Easy Stay Hospitality Group OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eelpool loetletud isikute lähikondlasi

Easy Stay Hospitality Group OÜ on 2003. a. ostnud (teenuseid) järgmistelt ettevõtetelt:

Juhatus liige: 

Ostud

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ (emaettevõtte)

1 018 560 00 -09- 2004

Saldod seotud osapooltega:

Kohustused:

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ (emaettevõtte)

420 512

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

LISA 6 OSAKAPITAL

Easy Stay Hospitality Group OÜ asutati 15.01.2003 osakapitaliga 40 000 krooni. krooni. Seisuga 31.12.2003 on Äriregistris registreeritud osakapitali suurus 40 000 krooni.

Peamiseks põhjuseks 2003 aastal tekkinud kahjumis olid ettevõtte käivitamisega seotud kulud. Kuna aprillist 2004 opereerib Uniquestay kaubamärgi all kaks hotelli, siis planeeritava käibe ning kasumimarginaali (täituvusprotsendi) saavutamisel saab 2004 aasta kasumist katta 2003 aastal tekkinud kahjumi ning omakapitali viia vastavusse Äriseadustikuga.

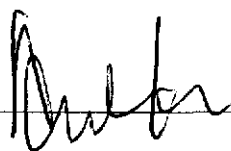
LISA 7 MÜÜGITULU

Easy Stay Hospitality Group OÜ müügitulu aastal 2003 oli 2 631 809, millest tulu Eestis oli 2 431 139 ning teenuse eksport 200 570. Easy Stay Hospitality Group OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Majutusteenused	2 374 454
Muude lisateenuste müügitulu	57 588
Toitlustuse müügitulu	199 767
Kokku	2 631 809

LISA 8 LAENUDE TAGATISED

Easy Stay Hospitality Group OÜ kohustub kui käendaja Sampo panga eest vastutama Sampo ja Easy Stay Hospitality Group emaettevõtte Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ vahel sõlmitud laenulepingu summas 1 757 565,84 EUR, tähtajaga 23.09.2013 nõuetekohase täitmise eest.



09-09-2004

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

EASY STAY HOSPITALITY GROUP OÜ OSANIKELE

Olen kontrollinud **EASY STAY HOSPITALITY GROUP OÜ** (äriregistri kood 10920753) 31.12.2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

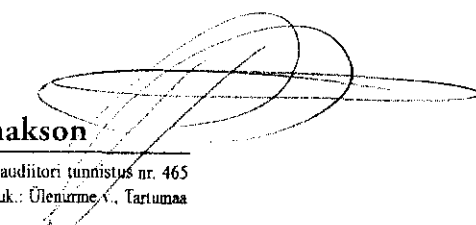
Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud järgmises lõigus, sooritasin auditi kooskõlas Eesti Auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks **EASY STAY HOSPITALITY GROUP OÜ** raamatupidamise aastaaruande kohta.

Kuna ma ei ole viibinud sularaha aastalõpu inventuuri juures ning ettevõttes kasutusel oleva arvestussüsteemi eripärast tulenevalt ei olnud mul alternatiivsete arvestusmeetoditega võimalik koguda piisavalt tõendusmaterjali kassa sularaha seisuga 31.12.2003, ei avalda ma arvamust bilansikirje *Raha ja pangakontod* kohta summas 179 491 krooni ega selle mõjude kohta kasumiaruandele.

Juhin osanike tähelepanu asjaolule, et osaühingu omakapital (netovara) on negatiivne summas 638 336 krooni. Osanikel on kohustus osaühingu netovara viia Äriseadustikuga vastavusse, juhindudes Äriseadustiku paragrahvist 176.

Välja arvatud nende võimalike paranduste mõju, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui ma oleksin saanud piisava tõendusmaterjali üle-eelmises lõigus kirjeldatud asjaolude kohta, olen seisukohal, et, muus osas, **EASY STAY HOSPITALITY GROUP OÜ** Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003. majandusaasta finantstulemuseks **678 336** (kuussada seitsekümmend kaheksa tuhat kolmsada kolmkümmend kuus) krooni kahjumit ja bilansi üldsummaks **507 080** krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt **EASY STAY HOSPITALITY GROUP OÜ** majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a.

30.08.2004

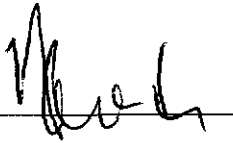


Peep Parmakson

vannutatud audiitor, audiitori tunnistus nr. 465
i.k.: 36711042742, eluk.: Ülenurme v., Tartumaa

Juhatuse allkirjad 2003. majandusaasta aruandele

Easy Stay Hospitality Group OÜ 2003. majandusaasta aruande allkirjastamine 30.08.2004:



David Heir
Juhatuse esimees



Paul Raymond Taylor
juhatuse liige



Michael Edward Pilkington
juhatuse liige

Juhatuse liige: _____

09-09-2004

REGISTRIOSAKONDI KONTORIS

EASY STAY HOSPITALITY GROUP OÜ OSANIKE NIMEKIRI
seisuga 31.12.2003

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ

Reg nr 10843277

Aadress: Rataskaevu 6-8, 10123 Tallinn

1 osa nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat krooni)



Michael Pilkington
Juhatuse liige