

OÜ GESTI HOTEL

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Tartu mnt 14 10117 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11059002
Telefon:	372 6 108 780
Faks:	372 6 108 790
E-mail:	erel@erel.ee
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

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 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksud	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Sidusettevõtja	12
Lisa 8 Pikaajalised nõuded	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Omakapital	13
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	13
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	15
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	16

TEGEVUSARUANNE

OÜ Gesti Hotel on 2004. aasta augustis asutatud ettevõte, mille peamiseks tegevusalaks on kinnisvara investeeringud ning kinnisvara arendustegevus. Ettevõte kuulub Eestis registreeritud juriidilistele isikutele.

Sisulise majandustegevusega alustas ettevõte 2005. aasta lõpus, mil sooritati esimesed ettevalmistavad tehingud sobiva kinnisvara soetamiseks. Käesolevaks hetkeks on ettevõttel soetatud 2 kinnistut Narvas, kuhu rajatakse korterelamud. Kinnistud soetati omanike poolt firmasse paigutatud täiendava kapitali arvelt ning kummalegi kinnistule pole 2008. aasta lõpu seisuga hüpoteeke panga kasuks seatud.

Lisaks ülalnimetatud kinnisvaraarendusprojektidele omab ettevõte osalust OÜ-s Claris Holding, mis tegeleb kinnisvara arendusega Audrus, Pärnumaal. Investeeringust loodetakse pikaajalist pidevat tulu, kuivõrd juba kahel esimesel tegevusaastal moodustas ettevõttele kuuluv osa OÜ Claris Holding kasumist ca 6 miljonit krooni.

Aruandeperioodil ei töötanud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat. Juhatuse liikmele maksti 2008. aasta jooksul juhatuse liikme tasu 96 tuhande krooni ulatuses. Muid tasusid ega soodustusi juhatuse liikmele 2008. aasta jooksul ei arvestatud ega makstud.

2009. aastaks ei plaani ettevõtte olulisi muudatusi oma tegevusvaldkondades. Samas tõdeb ettevõtte juhtkond, et tulenevalt üldisest majanduslikust olukorrast ning hetkeseisust Eesti kinnisvaraturul, muutub projektide realiseerimisperiood pikemaks, mis omakorda võib tingida ka kasumlikkuse vähenemise.

Tallinnas, 20. juunil 2009

Juhataja
Enrico Gino Levi

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ GESTI HOTEL 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ GESTI HOTEL on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhataja
Enrico Gino Levi

Tallinn, 20. juuni 2009

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	75 914	24 868
Nõuded ja ettemaksed	3,4	23 124	17 534
Varud	5	12 493 932	11 293 031
Käibevara kokku		12 592 970	11 335 433
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6,7,8	20 159 023	20 192 639
Põhivara kokku		20 159 023	20 192 639
VARAD KOKKU		32 751 993	31 528 072
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4	110 756	71 767
Lühiajalised kohustused kokku		110 756	71 767
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	33 099 496	25 928 551
Pikaajalised laenukohustused kokku		33 099 496	25 928 551
KOHUSTUSED KOKKU		33 210 252	26 000 318
Omakapital			
Osakapital	10	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		5 483 754	4 828 461
Aruandeaasta kahjum		-5 986 013	655 293
OMAKAPITAL KOKKU		-458 259	5 527 754
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		32 751 993	31 528 072

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2008	2007
Mitmesugused tegevuskulud	-147 947	-112 246
Tööjõukulud		
Palgakulu	-96 000	-79 584
Sotsiaalmaks	-31 680	-26 264
Tööjõukulud kokku	-127 680	-105 848
Muud ärikulud	-8 333	-11 110
Ärikahjum	-283 960	-229 204
Finantstulud ja –kulud		
Finantstulu investeeringust sidusettevõtjasse	-5 588 863	931 321
Intressikulud	-113 190	-46 824
Finantstulud ja –kulud kokku	-5 702 053	884 497
Kahjum enne tulumaksustamist	-5 986 013	655 293
Aruandeaasta puhaskahjum	-5 986 013	655 293

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-283 960	-229 204
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-5 590	26 265
Varude muutus	5	-753 900	-1 290 651
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		38 989	22 720
Kokku rahavood äritegevusest		-1 004 461	-1 470 870
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	6	-4 724 481	-1 991 085
Saadud intressid		58	237
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-4 724 423	-1 990 848
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9	7 129 930	3 175 822
Saadud laenude tagasimaksed		-1 350 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		5 779 930	3 175 822
Rahavood kokku		51 046	-285 895
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	24 868	310 764
Raha ja raha ekvivalentide muutus		51 046	-285 896
Valuutakursi muutuste mõju		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	75 914	24 868

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	4 832 461	4 872 461
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	655 293	655 293
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	5 483 754	5 527 754
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-5 986 013	-5 986 013
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	-502 259	-458 259

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Gesti Hotel 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

B. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

C. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

D. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

E. Ettevõtte tulumaks

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 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77) 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.

F. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	75 914	24 868
Raha kokku	75 914	24 868

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

Maksuliik	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed (lisa 4)	23 124	17 534
Kokku	23 124	17 534

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	23 124	0	17 379	0
Üksikisiku tulumaks	0	3 360	0	3 440
Sotsiaalmaks	0	5 280	0	5 280
Maksuintressid	0	0	155	0
Kokku	23 124	8 640	17 534	8 720

Lisa 5 Varud

Ettevõtte on kajastanud bilansikirjel „Varud“ kaks Narvas soetatud kinnistut, mida kasutatakse kinnisvara arendusprojektides. Ülevaate soetatud kinnistutest annab järgnev tabel:

Seisuga 31.12.2008

	Soetusmaksumus	Projekteerimis- ja ehituskulud	Kokku
Maslovi 5, Narva	4 040 283	3 292 031	7 332 314
Vaivara 7/Juhkentali 8, Narva	4 249 483	912 135	5 161 618
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	8 289 766	4 204 166	12 493 932

Seisuga 31.12.2007

	Soetusmaksumus	Projekteerimis- ja ehituskulud	Kokku
Maslovi 5, Narva	4 040 283	2 476 081	6 516 364
Vaivara 7/Juhkentali 8, Narva	4 249 483	527 184	4 776 667
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	8 289 766	3 003 265	11 293 031

Kuni detailsema müügiplaani ning kalkulatsioonide valmimiseni kajastatakse kõnealuste arendusprojektiga seonduvat bilansikirjel „Varud“ ning seejärel kasutatakse antud projektide kajastamisel valmidusastme meetodit. Valmidusastme meetodi puhul kajastatakse finantsaruannetes tulu arendusprojektist vastavalt projekti valmidusastmele.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtja osad (lisa 7)	325 141	5 914 004
Pikaajalised nõuded (lisa 8)	19 833 881	14 278 635
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	20 159 022	20 192 639

Lisa 7 Sidusettevõtja

	2008	2007
	Clariss Holding OÜ	Clariss Holding OÜ
Asukoht	Eesti	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus	Kinnisvaraarendus
Osaluse % aasta alguses	26,5%	26,5%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	5 914 004	4 982 683
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	5 914 004	4 982 683
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	-5 588 863	931 321
Osaluse % aasta lõpus	26,5%	26,5%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	325 141	5 914 004
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	325 141	5 914 004

Lisa 8 Pikaajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu	19 833 881	14 278 635
Pikaajalised nõuded kokku	19 833 881	14 278 635

Pikaajalise nõude näol on tegemist sidusettevõttele OÜ Clariss Holding antud pikaajalise laenuga summas 18 188 200 (31.12.2007. a 13 463 718) krooni ning nõudega laenujäägilt arvestatud intresside eest summas 1 645 681 (31.12.2007. a 814 916) krooni. Antud laenult arvestatud intressimääraks on 5% aastas ning kõnealune laen ei kuulu tagasimaksmisele järgmise 12 kuu jooksul.

Lisa 9 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	sh intressi- kohustus	Tagasi maksta		Intressi- määr
			12 kuu jooksul	üle 1 aasta	
Võlad omanikele	33 099 496	3 063 928	0	33 099 496	5%
Kokku	33 099 496	3 063 928	0	33 099 496	

	Saldo 31.12.2007	sh intressi- kohustus	Tagasi maksta		Intressi- määr
			12 kuu jooksul	üle 1 aasta	
Võlad omanikele	25 928 550	1 672 913	0	25 928 550	5%
Kokku	25 928 550	1 672 913	0	25 928 550	

Ettevõtte omanikud on andnud Gesti Hotel OÜ-le pikaajalist 5% intressimääraga laenu. Laenu sihtotstarve on investeringute teostamine ja ettevõtte kinnisvaraarendusprojektide rahastamine. Kõnealune laen ei kuulu tagastamisele järgmise 12 kuu jooksul.

Lisa 10 Omakapital

Ettevõttel puudub seisuga 31.12.2008 jaotamiskõlblik vaba omakapital. Seisuga 31. detsember 2008 on ettevõtte omakapital –458 259 krooni. Kuna ettevõttel on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2009.a. osanike poolt tehtavate täiendavate mitterahaliste sissemaksete arvelt. Osakapitali suurendamise käigus emiteeritakse osanikele uued osad, mille eest tasutakse mitterahalise sissemaksega (osanike laenude tasaarveldamine).

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Gesti Hotel aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Gesti Hotel on otnud teenuseid järgmistelt seotud osapooltelt (samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted):

	2008	2007
OÜ Noralder	62 950	89 220
OÜ Erel Property Management	433 751	294 881
OÜ Duo Invest	0	999
AS Erel Group	35 160	66 050
Soetatud teenused kokku	531 861	451 150

Lisaks on ettevõtte saanud omanikelt 5% intressimääraga laenu, millest valdav enamus on kajastatud pikaajalise laenukohustusena. Täpsema ülevaate omanike poolt antud laenudest saab lisast 9.

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

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Gesti Hotel 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 20. juuni 2009 otsusega, allkirjastamine 20. juunil 2009:

Juhataja
Enrico Gino Levi

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Gesti Hotel juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta kahjum summas 5 986 013 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku osanikele kuni 31. detsembrini 2008 kogunenud jaotamata kasumist dividende mitte maksta.

Osanike nimekiri

OÜ-l Gesti Hotel on 20.juuni 2009 seisuga 3 (kolm) osanikku:

1. Starhouse OÜ, registrikood 10976179, Tallinn, üks osa nimiväärtusega 16 000 (kuusteist tuhat) krooni
2. OÜ Ashton Invest, registrikood 11127040, Tallinn, üks osa nimiväärtusega 12 000 (kaksteist tuhat) krooni
3. AS Erel Group, registrikood 10717532, Tallinn, üks osa nimiväärtusega 12 000 (kaksteist tuhat) krooni

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11059002	Gesti Hotel OÜ	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	erel@erel.ee
Telefon	+372 6108780

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
AS Erel Group	10717532	Tartu mnt 14, Tallinn, 10117	12000
Starhouse OÜ	10976179	Roheline aas 22-10, Tallinn, 10150	16000
Osäühing Ashton Invest	11127040	Tartu mnt 14, Tallinn, 10117	12000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0	0.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Gesti Hotel OÜ (registrikood: 11059002) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Enrico Gino (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2009