

21-07-2009

Märje Mägi

DIVINE KINNISVARA KONSULTATSIOONID OÜ**2008.a. konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne**

Ärinimi: Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ
Äriregistrikood: 10843277
Juriidiline aadress: Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23
10317 Tallinn
Eesti Vabariik
Telefon: +372 66 00 700
Fax: +372 66 16 176
e-post: finance@uniquestay.com
www: www.uniquestay.com
Majandusaasta algus: 01.01.2008
Majandusaasta lõpp: 31.12.2008
Tegevjuht: Michael Pilkington

21-07-2009
SISSE TULNUD
Registriosakond
Harju Maakohus**Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:**

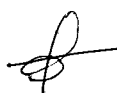
Sõltumatu audiitori järeldusotsus
Osanike nimekiri
Müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

Majandusaasta aruande koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.


juhatuse liige

Sisukord

Ettevõttest lühidalt.....	3
Turuülevaade.....	4
Juhatuse tegevusaruanne.....	5
Raamatupidamise aastaaruanne perioodil 01.01.2008-31.12.2008	7
Juhatuse deklaratsioon konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	7
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Lisa 1. Arvestuspõhimõtted	12
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. Immateriaalne põhivara	18
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 9. Kasutusrent	19
Lisa 10. Laenukohustused	19
Lisa 11. Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide kulud	20
Lisa 12. Müügitulu	20
Lisa 13. Osakapital	20
Lisa 14. Tütarettevõtted	20
Lisa 15. Laenude tagatised ja panditud vara	21
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 17. Müüdud kaupade kulud	22
Lisa 18. Turustuskulud	22
Lisa 19. Üldhalduskulud	22
Lisa 20. Personalikulud	23
Lisa 21. Finantsriskid	23
Lisa 22. Bilansipäeva järgsed sündmused	23
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss (kroonides)	24
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne (kroonides)	25
Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne (kroonides)	26
Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne (kroonides)	27
Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	28
Sõltumatu audiitori järeldusotsus	29
Osanike nimekiri	30
Konsolideeritud müügitulu vastvalt EMTAK 2008-le	31
Konsolideerimata müügitulu vastvalt EMTAK 2008-le	31



Ettevõttest lühidalt

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ on *holding* ettevõtte, kes omab kinnistuid Tallinnas aadressil Paldiski mnt 1 ja 3, kus opereerib Easy Stay Hospitality Group OÜ Uniquestay kaubamärki kandvat hotelli. Samuti omab ettevõtte 75% osalust cateringteenuseid pakkuvas ettevõttes Unique Catering & Events OÜ.

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ omanduses olevate kinnistute väärtust mõjutavad tegurid:
Positiivsed:

- Logistiliselt hea asukoht
- Hea juurdepääs autotranspordiga
- Renoveeritud ja esinduslik hoone
- Sarnaseid kinnivaraobjekte turul ei ole

Negatiivsed:

- Ei paikne aktiivses äritsoonis
- Piiratud parkimisvõimalused (tasuline parkimistsoon)
- Krundi täisehitus on 70%, puudub võimalus juurdeehitamiseks

Situatsiooni analüüs

Tallinna hotellide suurim kontsentratsioon on kesklinna ja vanalinna piirkonnas, kuna tegemist on logistiliselt parimate asukohtadega transpordisõlmede ja vaatamisväärsuste suhtes. Seoses turistide arvu kasvuga on suurenenud pidevalt ka hotellikohtade arv Tallinnas. Viimati avati 100 toaga Kalev Spa ja 124 toaga GoHotel Snelli, 86 toaga Telegraaf, Tallink Spa & Conference Hotel 275 toaga. Muudes linnaosades on majutuskohtade arv väiksem ja hinnaklass madalam. Hotellide klientideks on 80-90% välismaalased, aasta keskmine täituvusprotsent on 70-80%. Täituvust mõjutab sessoonsus, tippaeg on 15.05-15.09. Täituvuse kõikumist on võimalik vähendada mitmete lisateenuste (toitlustus, konverentsiteenused, spa) jne pakumistega.

Aastane hotellikohtade juurdekasv on 200-300 kohta. Hotellide, spade ja taastusravikeskuste turuhinda määrab oluliselt kinnisvara kasutusotstarbele sobiv asukoht, kaugus Tallinna kesklinnast ja transiidisõlmedest, hoone tehniline seisukord, pakutavate lisateenuste arv jne. Samuti on oluliseks teguriks ehitusmaksumus, milles kajastub kaudselt ka pakutavate lisateenuste võimalus ja tehnovarustus. Oluline on, missuguses olukorras on hoone ja kui suuri kulutusi on tarvis lähimal ajal teha, et säilitada teenuste tänapäeva nõuetele vastavus.

Konsolideerimisgrupi 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%

2007 aasta jooksul oli hotelli keskmine täituvus protsent 62%

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 olukorrale põhjust anda ka puhkamiseks väheatraktiivne ilm. Aasta kokkuvõttes kasvasid ööbimised puhkusereisidel siiski 0,8%.

Eesti siseturism

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). Väliskülastajate 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 tihenunud 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.

Juhatus tegevusaruanne**Müügitulu ja majandustulemus**

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ konsolideerimisgrupi müügitulu oli 2008 aastal 21 899 015 (2007 aastal 22 364 096 krooni). Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ konsolideerimisgrupi majandustegevuse puhaskasumiks kujunes 1 705 197 krooni, võrdluseks 2007 aasta 4 111 167 kroonise kahjumiga.

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ konsolideerimisgrupi müügitulu ja majandustulemuse jaotus tegevusalade lõikes:

EEK	Müügitulu		Majandustulemus	
	2008	2007	2008	2007
Majutusteenus	10 946 559	12 573 406	8 330 971	9 859 337
Toitlustusteenus	10 098 413	9 383 487	- 227 862	3 413 009
Muud kaubad ja teenused	854 044	407 203	404 001	-100 174
Kokku	21 899 015	22 364 096	8 507 110	13 172 172
Jagamatud kulud			7 382 051	13 701 277
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest			4 106 960	
Ärikasum			5 232 019	-529 105
Finantstulud, kulud			-3 526 822	- 3 192 153
Tulumaks			0	261 873
Puhaskasum			1 705 197	-4 111 167

Bilanss ja rahavoogude aruanne

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ konsolideerimisgrupi koguvarede maht oli seisuga 31.12.2008 95 820 863 krooni (31.12.2007 92 403 023 krooni). Bilansimaht suurenes 3 509 103 krooni. Ettevõtte kohutused olid seisuga 31.12.2008 67 639 310 (31.12.2007 65 855 404) krooni ja suurensid võrreldes seisuga 31.12.2007 1 783 906 krooni.

Äriüksuste ülevaade

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

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.

Augustis 2008 asutati 75% osalusega tütarettevõtte Unique Catering & Events OÜ, kelle peamisteks tegevusaladeks on Unique Catering kaubamärgi all catering teenuste pakkumine ning Paldiski mnt 3 hotellis Vasco Da Gama nimelise kohviku pidamine.

Detsembris 2008 alustati aadressil Paldiski mnt 1 asuva hotelli ümberehitustöödega, et mais 2009 avada renoveeritud ning von Stackelbergi nime kandev 4 täрни hotell.

07.12.2007 sõlmis tütarettevõtte Easy Stay Hospitality Group OÜ opereerimislepingu Vihula Mõisa opereerimiseks. Vihula Mõisa opereerimine kestis kuni maini 2008.



juhatuse liige

Divisioni majandustulemused

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

Toitlusteenused teenisid 2008 aastal 10 098 413 kroonise käibe juures 227 862 krooni kahjumit

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

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 1 694 203 krooni.

Personal

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ konsolideerimisgrupi keskmine töötajate arv majandusaastal oli 55 töötajat. Kogu personali kulu oli 7 634 799 krooni. Juhatusel liikme tasusid maksti 1 juhatuse liikmele summas 638 389, millele lisandub sotsiaalmaks.

Grupi Struktuur**Tütarettevõtte osad****Easy Stay Hospitality Group OÜ****Asukohamaa****(Eesti)**

Osade arv 31.12.2007 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2007	100
Osade arv 31.12.2008 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2008	100

Easy Stay Hospitality Group OÜ opereerib Tallinnas, Paldiski mnt 1 ja 3 asuvat Uniquestay kaubamärki kandvaid hotelle.

Unique Catering & Events OÜ**Asukohamaa****(Eesti)**

Osade arv 31.12.2007 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2007	75
Osade arv 31.12.2008 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2008	75

Unique Catering & Events OÜ opereerib Tallinnas, Paldiski mnt 3 asuvat Vasco da Gama kohvikut ning pakub cateringteenust.

Finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (kroonides)	21 899 015	22 364 096
Tulu kasv	-2%	1%
Puhaskasum (kroonides)	1 705 197	-4 111 167
Puhasrentaablus	7%	-18%
ROA	2%	-4%
ROE	6%	-16%


juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne perioodil 01.01.2008-31.12.2008

Juhatusdeklaratsioon konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 9 kuni 29 esitatud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS – International Financial Reporting Standards) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.

18.06.2009



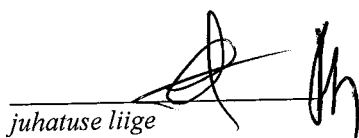
Paul Raymond Taylor
Juhatusliige



Michael Edward Pilkington
Juhatusliige



Hans Henrik Kjolby
Juhatusliige



juhatuse liige

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr
VARAD			
Käibevara			
Raha	339 195	419 699	2
Nõuded ja ettemaksed	1 847 588	2 230 130	3
Varud ja müügiootel varad	108 978	150 984	5
Käibevara kokku	2 295 761	2 800 813	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 376 255	89 346 293	6
Kinnisvarainvesteeringud	92 093 957	-	8
Immateriaalne põhivara	54 890	164 654	7
Põhivara kokku	93 525 102	89 510 947	
VARAD KOKKU	95 820 863	92 311 760	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 411 932	5 114 964	10
Võlad ja ettemaksed	5 100 642	4 646 671	11
Lühiajalised kohustused kokku	10 512 575	9 761 635	
Pikaajalised kohustused kokku	57 126 735	56 093 769	9,10
KOHUSTUSED KOKKU	67 639 310	65 855 494	
Omakapital			
Osakapital	1 020 000	1 000 000	13
Ümberhindluse reserv	-	48 672 269	
Jaotamata kasum	27 161 553	-23 315 913	
OMAKAPITAL KOKKU	28 181 553	26 456 356	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	95 820 863	92 311 760	



 juhatuse liige

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	2008.a	2007.a	Lisa nr
Äritulud			
Teenuste müük	21 899 015	22 364 096	12
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	4 106 960	-	
Müügitulu kokku	26 005 975	22 364 096	
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-5 433 493	-5 308 314	17
Brutokasum	20 572 482	17 055 782	
Turustuskulud	-7 958 412	-6 719 672	18
Üldhalduskulud	-7 388 580	-11 018 309	19
Muud äritulud- ja kulud	6 529	26 077	
Ärikasum	5 232 019	-656 122	
Finantstulud- ja kulud			
Tütaretevõtte kahjum kuni 31.12.2007	410 286	-	
Finantstulud	1 471	64 604	
Finantskulud	-3 938 579	-3 257 776	
Finantstulud- ja kulud kokku	-3 526 822	-3 193 172	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	1 705 197	- 3 849 294	
Tulumaks	0	-261 873	
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	1 705 197	-4 111 167	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2008.a	2007.a	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	5 232 019	-656 122	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	1 279 772	5 172 723	6
Põhivara mahakandmine	542 590	-	
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	-4 106 960		
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-22 254	152 857	3
Varude muutus	42 006	-32 734	5
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	1 018 432	1 513 898	10
Makstud intressid	-3 978 296	-2 591 617	
Makstud ettevõtte tulumaks	-	-261	
Kokku rahavood äritegevusest	7 309	4 110 790	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-1 771 038	-172 497	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 771 038	-172 497	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Sissemaks osakapitali	20 000	-	
Saadud laenud	5 173 102	13 600 053	10
Laenude tagasimaksed	-3 476 355	-4 796 923	10
Jagunemisjaotis	-	-10 500 000	
Makstud dividendid	-	-981 488	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 716 747	-2 678 358	
Rahavood kokku	-46 982	60 068	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	419 699	600,760	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-46 982	-181 061	
Valuutakursside muutuste mõju	-35 238	-	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	339 195	419 699	2



 juhatuse liige

Konsolideeeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2006	1 000 000	50 535 631	-9 414 202	42 121 429
2007.a toimunud muutused				
Jagunemiseraldis	-	-	-10 500 000	-10 500 000
Ümberhindluse reservi korrigerimine	-	-1 863 362	1 863 362	-
Aruandeperioodi kahjum	-	-	-4 111 167	-4 111 167
Dividendide väljakuulutamise	-	-	-1 053 906	-1 053 906
Seisuga 31.12.2007	1 000 000	48 672 269	-23 215 913	26 456 356
2008.a toimunud muutused				
Ümberhindluse reservi klassifitseerimine vaba omakapitali	-	-48 672 269	48 672 269	0
Osakapitali suurendamine	20 000			20 000
Aruandeperioodi kasum	-	-	1 705 197	1 705 197
Seisuga 31.12.2008	1 020 000	0	27 161 553	28 181 553

Täiendav informatsioon omakapitalis toimunud muutuste kohta on esitatud käesoleva aastaaruande lisas 13

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Arvestuspõhimõtted

Üldinformatsioon

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid on Eestis registreeritud ettevõtte, mille tegevus toimub Eestis. Seisuga 31.12.2008 koostatud raamatupidamisaruandesse on konsolideeritud Ettevõtte ja tema tütarettevõtetedkoos viidatuna Kontsern) Easy Stay Hospitality Group OÜ ja Unique Catering & Events OÜ. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Uniquestay kaubamärki kandva hotelli opereerimine.

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

Aruande koostamise üldalused 8. 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 ajaloolosele soetumusmaksumusele, välja arvatud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mida kajastatakse õiglasel 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 mitmetele 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 perioode, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevase perioode.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõttes peetakse arvestust valuuta, milleks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid 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

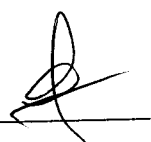
Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsvarad

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

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

Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad võetakse algselt arvele


juhatuse liige

nende õiglasest väärtusest, tehingukulud kajastatakse kasumiaruandes. Antud kategooria finantsvarasid kajastatakse edasiselt nende õiglasest väärtusest ja õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse perioodi kasumiaruandes.

Ettevõtte ei ole liigitanud ühtegi finantsvara lunastustähtajani hoitavaks investeringuks ega müügiototel finantsvaraks.

Laenuid ja nõuded võetakse esmalt arvele õiglasest väärtusest koos tehingukuludega. Edasiselt kajastatakse laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded

Nõuded on finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Nõuded on esmalt arvele võetud nende õiglasest väärtusest 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

Materiaalne põhivaraobjekt kajastatakse pärast esmast varaobjektina arvelevõtmist ümberhinnatud summas, mis on selle õiglane väärtus ümberhindamise kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Ümberhindlusi tehakse piisava regulaarsusega, nii et bilansiline maksumus ei erineks oluliselt väärtusest, mis saadakse, kui selle määratlemiseks kasutatakse bilansipäeva õiglast väärtust.

Ümberhindlused

Maa ja hoonete õiglane väärtus on tavaliselt nende turuväärtus. See väärtus määratletakse tavaliselt pädevate hindajate poolt. Ümberhindluste sagedus sõltub ümberhinnatavate 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 akumulieerunud amortisatsioon elimineeritakse varaobjekti bilansilisest üldmaksumusest ja netosumma arvestatakse ümber varaobjekti ümberhinnatud summaks. Seda meetodit kasutatakse hoonete ümberhindamisel turuväärtusesse.

Kui varaobjekti bilansiline maksumus ümberhindamise tagajärjel suureneb, tuleb see kajastada materiaalse põhivara ümberhindlusena otse omakapitalis. Samas peab bilansilise maksumuse suurenemine ümberhindluse tagajärjel kajastuma tuluna sel määral, mil see kattub sama varaobjekti bilansilise maksumuse vähenemisega, mis on eelnevalt kuluna kajastatud.

Omakapitalis kajastatud ümberhindluse reservi võib selle realiseerimisel kanda otse jaotamata kasumisse. Kogu reservi võib realiseerida varaobjekti kasutuselt kõrvaldamise ja võõrandamisega. Osa reservist võib siiski realiseerida, kui ettevõtte varaobjekti alles kasutab; sel juhul on realiseeritud reservi summa võrdne varaobjektiümberhinnatud bilansilisel maksumusel põhineva amortisatsiooni ja vara esialgsel soetusmaksumusel põhineva amortisatsiooni vahega. Ümberhindlusreservi kandmine jaotamata kasumisse kasumiaruandes ei kajastu.

Põhivara amortiseeritakse lähtudes nende kasulikust elueast, kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

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

Varade väärtuse langus

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügiikulutustega, 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 akumuliseeritud kulumi võrra. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lähtudes kasulikust elueast kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

Rendiarvestus

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi 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.



juhatuse liige

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Nende finantskohustuste, mida ei kajastata õiglasest väärtusest 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 osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdiseväärtuse 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 avaliskustatud aruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad töölepingutest tulenevat kohustust ja kohustusi tulemustasu osas, mida arvestatakse vastavalt ettevõtte finantstulemustele ning töötajatele seatud eesmärkide täitumisele. Tulemustasud kajastatakse perioodikuludes ning kohustusena kui tulemustasu väljamaksmine toimub järgmises finantsaastas.

Vastavalt sõlmitud lepingutele ja seadusandlusele sisaldavad võlad töövõtjatele ja puhkusetasu kohustusi bilansipäeva seisuga. Kohustused sisaldavad ka töötasudelt arvestatud sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksu.

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 kaasnevad 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Müügitulu

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 kulusid saab usaldusväärtelt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud äriksumit, 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 ilmnesid 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 ettvõtte raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

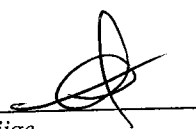
Finantsriskide juhtimine**Õiglase väärtus**

Sularaha, debitorsete võlgnevuste, lühiajaliste laenude ja võlakohustuste õiglased väärtused ei erine oluliselt nende raamatupidamisväärtusest.

Raamatupidamishinnangud ja otsused

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele vastavate finantsaruannete koostamisel tuleb kasutada juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti tuleb juhtkonnal teha arvestuspõhimõtete valiku ja rakendamise seotud otsuseid.

Valdkonnad, mis on seotud olulisemate või keerukamate juhtkonnapoolsete otsuste ja hinnangutega ning mis omavad olulist mõju finantsaruannetele on materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisega.


juhatuse liige

Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	254 266	259 546
Pangakontod	84 929	160 153
Raha kokku	339 195	419 699

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	1 246 143	1 645 668
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	65 673	34 465
Tulevaste perioodide kulu	67 582	94 216
Muud lühiajalised nõuded	468 190	455 781
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 847 588	2 230 130

Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	63 794	257 525	34 465	-
Üksikisiku tulumaks	-	87 699	-	195 434
Sotsiaalmaks	-	341 738	-	378 952
Töötuskindlustusmakse	-	7 386	-	10 436
Kohustuslik kogumispension	-	15 437	-	13 931
Ettevõtte tulumaks	1 325	6 002	-	2 405
Maksuintress	554	5 347	-	-708
Maksunõuded ja -kohustused kokku (lisad 4 ja 10)	65 673	721 134	34 465	600 450

Lisa 5. Varud

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


juhatuse liige

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Muu inventar ja sisseseade	Hooned ja rajatised	Lõpetamata ehitus	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	2 673 591	91 563 157	0	94 236 748
2007.a toimunud muutused				
Soetused 2007	172 497	-	-	172 497
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	7 428 953	92 000 000	-	99 428 953
Aruandeperioodi amortisatsioon	-1 392 835	-3 670 117	-	-5 062 952
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2007	-5 975 700	-4 106 960	-	- 10 082 660
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	1 453 253	87 893 040	0	89 346 293
2008.a toimunud muutused				
Soetused 2008	965 484	-	711 596	1 677 080
Müük ja mahakandmine	-646 606	-	-	-646 606
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-	-92 000 000	-	-92 000 000
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	7 747 841	0	711 596	8 459 437
Aruandeperioodi amortisatsioon	-1 259 538	-	-	-1 259 538
Müüdud põhivara kulum	104 014	-	-	104 014
Ümberklassifitseeritud põhivara kulum	-	4 106 960	-	4 106 960
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2008	-7 083 182	-	-	-7 083 182
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	664 659	-	711 596	1 376 255

2008 aastal on hooned ja rajatised ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks (Lisa 8)

Lisa 7. Immateriaalne põhivara

31.12.2006	Ostetud litsensid	KOKKU
Soetusmaksumus	548 828	548 828
Kulum 2007	-109 764	-109 764
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-384 174	-384 174
Jääkmaksumus 31.12.2007	164 653	164 653
31.12.2007	Ostetud litsensid	KOKKU
Soetusmaksumus	548 828	548 828
Kulum 2008	-109 764	-109 764
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-493 938	-493 938
Jääkmaksumus 31.12.2008	54 890	54 890



juhatuse liige

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud**Saldo seisuga 31.12.2007** **0**

Ümberklassifitseerimine põhivarast 92 000 000

Aruandeperioodi soetused 93 957

Saldo seisuga 31.12.2008 **92 093 957**

Kasumiaruandes kajastatud kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest summas 4 106 960 võrdus kõnealuse põhivara akumulieeritud kulumiga kuni ümberklassifitseerimiseni

2008 aastal teenisid kinnisvarainvesteeringud üüritulu 8 071 200

2007 materiaalse põhivara üürileandmisest 6 546 400

Lisa 9. Kasutusrent**Ettevõtte kui rentnik**

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendit. 2008 kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 337 154 krooni (2007: 174 697 krooni)

Lisa 10. Laenukohustused

	Tagasimaksmise tähtaeg			
	Laenu saldo 31.12.2008	1 a jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär
Investeeringislaen				
Via Hansa Eesti AS (omanikega seotud ettevõtte)	19 022 193	1 407 468	17 614 725	4,35%
Pikaajaline pangalaen Danske Pank	40 144 796	1 838 224	38 306 572	5,35%
Arvelduskrediit Danske Pank	1 842 277	1 842 277		6,00%
Krediitkaart	1 663	1 663		5,00%
Muud laenud	322 300	322 300		5,00%
Muud pikaajalised laenud omanikelt	1 205 438		1 205 438	0%
	62 538 667	5 411 932	57 126 735	

	Tagasimaksmise tähtaeg			
	Laenu saldo 31.12.2007	1 a jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär
Investeeringislaen				
Via Hansa Eesti AS (omanikega seotud ettevõtte)	16 138 146	1 427 270	14 710 876	4,35%
Pikaajaline pangalaen Sampo pangast	41 916 660	1 759 206	40 157 454	5,35%
Arvelduskrediit Sampo pangast	1 884 025	1 884 025	-	6,00%
Krediitkaart	10 721	10 721	-	5,00%
Järelmaks Hansa Liising	33 742	33 742	-	5,00%
Muud pikaajalised laenud omanikelt	1 225 439	-	1 225 439	0%
	61 208 733	5 114 964	56 093 769	

Saadud laenude alusvaluutadeks on EEK ja EUR


 juhatuse liige

Lisa 11. Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide kulud

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate ettemaksed	312 022	267 793
Võlgnevus tarnijale	1 966 731	1 733 802
Maksukohustused (lisa 4)	721 134	600 450
Võlad töövõtjatele	595 717	794 555
Dividendivõlad	940 744	940 744
Muud viitvõlad	564 294	309 327
Viitvõlad ja ettemaksud tulevaste perioodide kulud kokku	5 100 642	4 646 671

Lisa 12. Müügitulu

Tegevusala	2008	2007
Majutusteenus (EMTAK 55101)	10 946 559	12 573 406
Toitlustusteenus (EMTAK 56101)	10 098 413	9 383 487
Muud kaubad ja teenused (EMTAK(55101)	854 044	407 203
Kokku	21 899 015	22 364 096

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

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

Keskmine täituvusprotsent 57% (2007: 62%)

Teenust osutati täies ulatuses Eesti Vabariigis.

Lisa 13. Osakapital

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid asutati osakapitaliga 40 000 krooni. Seisuga 31.12.2007 on ettevõtte osakapital nimiväärtuses 1 000 000 krooni.

Aprillis 2008 suurendati osakapitali 20 krooni võrra, 31.12.2008 on osakapitali suuruseks 1 020 000 krooni.

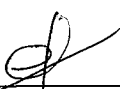
Osakapital jaguneb alljärgnevalt:

Paul Raymond Taylor	1 osa, nimiväärtusega	340 000.-
Michael Edward Pilkington	1 osa, nimiväärtusega	340 000.-
Hans- Henrik Kjoelby	1 osa, nimiväärtusega	340 000.-

Lisa 14. Tütarettevõtted

2007 omas Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ osalust järgmise tütarettevõttes:

	Easy Stay Hospitality Group OÜ
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Uniqwestay hotellide opereerimine
Osaluse % seisuga 31.12.2007	100
Kontserni osalus tütarettevõtte omakapitalis seisuga 31.12.2007	3 444 195
Osaluse % seisuga 31.12.2008	100
Kontserni osalus tütarettevõtte omakapitalis seisuga 31.12.2008	-566 270


juhatuse liige

	Unique Catering & Events OÜ	
Asukoht	Eesti	
Põhitegevusala	Catering teenused	
Osaluse % seisuga 31.12.2007		75
Kontserni osalus tütarettevõtte omakapitalis seisuga 31.12.2007		-404 000
Osaluse % seisuga 31.12.2008		75
Kontserni osalus tütarettevõtte omakapitalis seisuga 31.12.2008		-1 138 737

Lisa 15. Laenude tagatised ja panditud vara

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.

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.

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

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

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ konsolideerimisgrupi aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Omanike, juhatuse liikmete ja nende lähikondlastega seotud äriühingud;
- Omanikud, juhatuse liikmed ja nende lähikondlased

Kauba ja teenuste ostu- ja müügitehingud

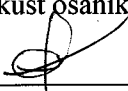
Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ on osutatud oma tütarettevõtetele teenuseid (kommunaal-, kommunikatsiooni- jm teenused) ja rentinud vara (inventari, ruume ja transpordivahendit) ning põhivara järgmistes mahtudes:

Tehingute nimetus	Müük		Ost	
	2008	2007	2008	2007
Teenused	1 124 177	950 160	73 780	150 130
Rent	8 622 636	7 138 188	-	-
Kokku	9 746 813	8 088 348	73 780	150 130

Saldod seotud osapooltega seisuga 31.12.2008:

Kohustused:

Via Hansa Eesti AS (lisa 9)	19 022 193
Eraisikust osanikud (lisa 9)	1 205 438


juhatuse liige

Saldod seotud osapooltega seisuga 31.12.2007:**Kohustused:**

Via Hansa Eesti AS (lisa 9)

16 138 146

Eraisikust osanikud (lisa 9)

1 299 264

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

Lisa 17. Müüdud kaupade kulud

	2008	2007
Toidu- ja joogikaupade kulud	3 534 515	2 784 859
Ülemajutuse kulud	161 337	274 162
Sisseostetud teenindus	180 371	388 176
Reisibüroode komisjonitasud	208 113	264 579
Muud kulud	1 349 157	1 596 538
Kokku	5 433 493	5 308 314

Lisa 18. Turustuskulud

	2008	2007
Palgakulud	7 318 174	6 178 209
Muud kulud	640 238	541 463
Kokku	7 958 412	6 719 672

Lisa 19. Üldhalduskulud

	2008	2007
Sidekulud	208 784	222 118
Transpordikulud	566 962	406 643
Ruumide rent	77 112	-
Kommunaalteenused	1 251 945	1 002 934
Inventari rent ja väheväärtuslik vara	560 717	594 788
Põhivara kulum	1 279 772	5 172 723
Kindlustus	45 097	79 095
Juriidilised ja konsultatsioonitasud	70 499	303 104
Muud kulud	3 327 692	3 236 904
Kokku	7 388 580	11 018 309


 juhatuse liige

Lisa 20. Personalikulud

	2008	2007
Majutus	1 873 576	1 738 855
Toitlustus	3 338 619	2 817 965
Admin	1 084 073	1 184 522
Müük ja marketing	728 140	750 399
Remont ja hooldus	610 391	600 601
Kokku	7 634 799	7 092 342

Lisa 21. 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.

Lisa 22. Bilansipäeva järgsed sündmused

2008 aastal on ettevõttel plaanis struktuurimuudatused. Osanikud on vastu võtnud ettevõtte jagunemiskava, min on notariaalselt tõestatud 14.05.2008, mille kohaselt osaühing jaguneb eraldumise teel kaheks uueks ariühinguks. Vastavasisuline avaldus on esitatud Harju Maakohtu registriosakonnale 16.06.2009 ning jagunemiskanne on registreeritud 26.06.2009.

Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
Käibevara		
Raha	12 556	19 110
Nõuded ja ettemaksed	607 844	352 457
Käibevara kokku	620 400	371 568
Põhivara		
Materiaalne põhivara	935 562	88 888 238
Pikaajalised finantsinvesteeringud	30 000	3 848 428
Kinnisvara investeeringud	92 093 957	0
Immateriaalne põhivara	54 890	164 654
Põhivara kokku	93 114 409	92 901 320
VARAD KOKKU	93 734 809	93 272 888
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 341 780	7 905 246
Võlad ja ettemaksed	3 389 644	2 011 043
Lühiajalised kohustused kokku	6 731 514	9 916 289
Pikaajalised kohustused	57 126 735	56 093 769
KOHUSTUSED KOKKU	63 858 249	66 010 060
Omakapital		
Osakapital	1 020 000	1 000 000
Ümberhindluse reserv	0	48 672 269
Jaotamata kasum	28 856 650	-22 409 441
OMAKAPITAL KOKKU	29 876 650	27 262 828
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	93 734 809	93 272 888

Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne (kroonides)

	2008.a.	2007.a.
Äritulud		
Teenuste müük	8 622 636	7 097 836
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	4 106 960	-
Müügitulu kokku	12 729 596	7 097 836
Üldhalduskulud	-2 200 077	-6 427 567
Muud äritulud- ja kulud	-54 842	-64 018
Ärikasum	10 474 677	606 251
Finantstulud- ja kulud		
Finantstulud	15 003	404 371
Finantskulud	-7 895 859	-4 166 263
Finantstulud- ja kulud kokku	-7 880 856	-3 761 893
Kasum (kahjum) majandustegevusest	2 593 821	-3 155 642
Tulumaks	-	-303 654
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	2 593 821	-3 304 694

Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne (kroonides)

	2008.a.	2007.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	10 474 677	606 251
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	880 988	4 725 811
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	-4 106 960	-
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-1 561	694 116
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	1 378 689	470 064
Makstud intressid	-4 049 731	-4 196 264
Makstud ettevõtte tulumaks	-	-149 052
Kokku rahavood äritegevusest	4 576 102	2 150 926
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-805 553	-40 140
Muude finantsinvesteeringute soetus	-	-30 000
Antud laenud	-345 000	-219 300
Saadud dividendid	-	400 000
Saadud intressid	15 003	-
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 135 550	110 560
Rahavood finantseerimistegevusest		
Sissemaksed osakapitali	20 000	-
Saadud laenud	3 600 000	12 081 916
Laenude tagasimaksed	-7 036 033	-3 246 751
Jagunemiseraldis	-	-10 500 000
Makstud dividendid	-	-285 727
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 416 033	-2 718 741
Rahavood kokku	24 519	-457 255
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 111	443 993
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 519	-424 882
Valutakursside muutuste mõju	-31 074	32 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 556	19 111

Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne (kroonides)

	Osakapital	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2006	1 000 000	50 535 631	-9 414 203	42 121 429
2007 Aruandeaasta kasum			-3 304 693	-3 304 693
Jagunemiseraldis			-10 500 000	-10 500 000
Ümberhindluse reservi korrigeerimine		-1 863 362	1 863 362	0
Dividendide väljakuulutamise			-1 053 906	-1 053 906
Seisuga 31.12.2007	1 000 000	48 672 269	-22 409 440	27 262 828
2008 Aruandeaasta kasum			2 593 821	2 593 821
Ümberhindlusreservi klassifitseerimine vabasse omakapitali		-48 672 269	48 672 269	0
Osakapitali suurendamine	20 000			20 000
Seisuga 31.12.2008	1 020 000	0	28 856 650	29 876 650

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapitali aruanne seisuga 31.12.2008

Omakapital kokku	29 876 650
Tütarettevõtete maksumus emaettevõtte bilansis	-30 000
Tütarettevõtte maksumus emaettevõtte bilansis kapitaliosaluse meetodil	0
Emaettevõtte korrigeeritud omakapital kokku	29 846 650

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapitali aruanne seisuga 31.12.2007

Omakapital kokku	27 262 828
Tütarettevõtete maksumus emaettevõtte bilansis	-3 848 428
Tütarettevõtte maksumus emaettevõtte bilansis kapitaliosaluse meetodil	3 444 195
Emaettevõtte korrigeeritud omakapital kokku	26 858 595



TPMM
Audit & Advisory

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ osanikele

Meid telliti auditeerima Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008 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 7 kuni 27.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse 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

1. Ettevõtte kajastas 2008.a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kontserni enda kasutuses olevat kinnisvara vastavalt rahvusvahelisele finantsaruandluse standardile 40 (IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud“). Meie arvates oleks pidanud kontserni enda kasutuses oleva kinnisvara kajastamisel lähtuma rahvusvahelise finantsaruandluse standardi 16 (IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“) arvestuspõhimõtetest;
2. Punktis 1 mainitud kinnisvarainvesteering kajastati ettevõtte konsolideeritud bilansis õiglasest väärtusest, mille saldo moodustas 31.12.2008 seisuga 92 000 000 krooni. Auditi käigus ei olnud meie käsutuses nimetatud kinnisvara kohta sellisel kujul koostatud kinnisvara väärtuse hindamisakti, millele alusel me oleks saanud kinnitada kajastatud kinnisvara bilansilise maksumuse õigsust seisuga 31.12.2008.

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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Tallinn, 18 juuni 2009

Ilmar Tälli
Vannutatud audiitor

Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ 2008. konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande allkirjastamine
18.06.2009



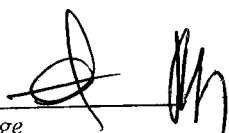
Paul Raymond Taylor
Juhatuse esimees



Michael Edward Pilkington
Juhatuse liige



Hans Henrik Kjolby
Juhatuse liige



juhatuse liige

Osanike nimekiri

seisuga 18.06.2009

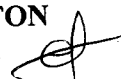
PAUL RAYMOND TAYLOR

IK: 36710180014

Elukoht: Tallinn

1 osa nimiväärtusega 340 000 (kolmsada nelikümmend tuhat krooni)

MICHAEL EDWARD PILKINGTON

Sünd. 15.06.1962 15-06-1962 

Elukoht: Tallinn

1 osa nimiväärtusega 340 000 (kolmsada nelikümmend tuhat krooni)

HANS-HENRIK KLJOLBY

Sünd. 20.02.1958

Elukoht: Kopenhagen, Taani

1 osa nimiväärtusega 340 000 (kolmsada nelikümmend tuhat krooni)



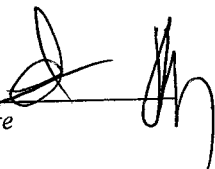
Paul Raymond Taylor
Juhatuses liige



Michael Edward Pilkington
Juhatuses liige



Hans Henrik Kjolby
Juhatuses liige



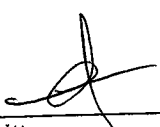
juhatuse liige

Konsolideeritud müügitulu vastvalt EMTAK 2008-le

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

Konsolideerimata müügitulu vastvalt EMTAK 2008-le

Tegevusala	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üüriandmine (EMTAK 68201)	8 071 200	6 546 400
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (EMTAK 68329)	551 436	551 436
Kokku	8 622 636	7 097 836


juhatuse liige