

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing

registrikood: 10843277

tänavat talu nimi, Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10137

telefon: +372 6600700

faks: +372 6616176

e-posti address: mall.kuurme@acconto.ee, michael@unistay.com

veebilehe aadress: www.uniquestay.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Üldhalduskulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ on kinnisvarahaldus ettevõtte, kes omab Tallinnas 2 kinnistut.

Tallinnas Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23 asuvas kinnistus opereerib Easy Stay Hospitality Group Von Stackelberg nimelist hotelli ning aadressil Paldiski mnt 3 City Hotel nimelist hotelli. Hotellid kannavad Uniquestay nimelist kaubamärki.

Uniquestay Tallinna hotell paikneb kahes kõrvuti asetsevas trendikas ja värskest renoveeritud paekivist hoones, mis pärinevad aastast 1870. Peamaja oli esialgselt ehitatud Saksa Parun von Stackelbergi eramuks. Hotelli interjäär on stiilne, soojade toonidega ning huvitava valgustusega, mis pakub midagi värsket ning omanäolist tavalisele, traditsioonilisele sisekujundusele.

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

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

Kevadel 2009 lõppesid Uniquestay Tallinn hotelli asukohaga Paldiski mnt 1, esimese etapi renoveerimistööd. Alates 01.05.2009 peale põhjalikku renoveerimist muutus Uniquestay Tallinn kõrgema taseme hotelliks „von Stackelberg Hotel Tallinn“. Renoveerimise käigus uuendati nii hotellitube kui ka avalikke ruume, sealhulgas ka lobby, restorani ja kohvikut. Renoveerimistööde tulemusena on hotellis kokku 69 moodsalt sisustatud mugavat tuba. 2010-2012 aastal jätkusid hotelli renoveerimistööd sh Spa ehitustööd ning renoveerimistööde lõpp oli kevadel 2012. 2012 aasta teisel poolel teostati Paldiski mnt 3 kinnistul asuva hoone katuse renoveerimistööd. Aastal 2013 aasta algul renoveeriti kohviku „La Boheme Brasserie & Bar“, renoveeriti alumise korruse lifti esise koridori. Samuti tehti väikestest tubadest uus Zen Delux tuba mis sai terve hotelli renoveerimise eeskujuks.

2014 aastal jätkuvad numbritubade renoveerimistööd ning lobby baari ümberehitus. Tööde valmimisaeg on kevad 2014. Samuti on 2014 aastal plaanis hotelli õueala värskendustööd.

Ettevõtte põhitegevuseks on renditulu teenimine. Müügitulu 2013. aastal oli 285 446 EUR (2012: 271 130 EUR).

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ ei tegele ise hotelli opereerimisega, selleks on sõlmitud operaatorleping Easy Stay Hospitality OÜ-ga.

Ettevõttes töötajaid ei ole ning ettevõtte juhatuse liikmed töötasu ei saa.

Peamised suhtarvud:

	2013	2012			
Müügitulu	285 446	271 130			
Tulu kasv	5%	17%			
Puhaskasum/kahjum	115 796	-19 876			
Puhasrentaablus	41%	-7%			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0	1			
ROA	165%	-28%			
ROE	571%	-104%			
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:					
Tulu kasv (%)=(müügitulu 2013-müügitulu 2012)/müügitulu 2012					
Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100					
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused					
ROA(%)=puhaskasum/varad kokku*100					
ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku*100					

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 609	741	2
Nõuded ja ettemaksed	128 083	256 291	3
Kokku käibevara	133 692	257 032	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 862 052	6 771 243	5
Materiaalne põhivara	29 769	57 196	6
Immateriaalne põhivara	3 593	0	7
Kokku põhivara	6 895 414	6 828 439	
Kokku varad	7 029 106	7 085 471	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 855 008	158 465	8
Võlad ja ettemaksed	171 595	233 915	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 026 603	392 380	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 975 121	4 781 505	8
Kokku pikaajalised kohustused	2 975 121	4 781 505	
Kokku kohustused	5 001 724	5 173 885	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	65 190	65 190	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 846 396	1 866 272	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 796	-19 876	10
Kokku omakapital	2 027 382	1 911 586	
Kokku kohustused ja omakapital	7 029 106	7 085 471	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	285 446	271 130	12
Brutokasum (-kahjum)	285 446	271 130	
Turustuskulud	-9 157	0	
Üldhalduskulud	-44 522	-62 354	13
Muud äritulud	6	3 115	
Muud ärikulud	-7 998	-14 177	
Ärikasum (kahjum)	223 775	197 714	
Intressikulud	-107 979	-162 634	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-54 956	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 796	-19 876	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 796	-19 876	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	223 775	197 714	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 813	23 116	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 999	-3 114	
Muud korrigeerimised	2 334	-56 804	
Kokku korrigeerimised	27 146	-36 802	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	97 600	26 261	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26 672	134 747	
Makstud intressid	-143 629	-162 634	
Kokku rahavood äritegevusest	178 220	159 286	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 115	-24 378	6,7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 802	7 972	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-90 808	-167 001	5
Antud laenud	0	-21 187	
Antud laenude tagasimaksed	30 609	132 988	
Laekunud intressid	0	1 848	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-63 512	-69 758	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	57 542	124 260	
Saadud laenude tagasimaksed	-167 382	-217 295	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-109 840	-93 035	
Kokku rahavood	4 868	-3 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	741	4 248	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 868	-3 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 609	741	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	65 190	1 866 272	1 931 462
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-19 876	-19 876
31.12.2012	65 190	1 846 396	1 911 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)		115 796	115 796
31.12.2013	65 190	1 962 192	2 027 382

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) ning kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivaraobjekt kajastatakse pärast esmast varaobjektina arvelevõtmist ümberhinnatud summas, mis on selle õiglane väärtus ümberhindamise kuupäeval, millest on maha arvatud 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 materiaalseste põhivaraobjektide õiglase väärtuse muutustest. Kui ümberhinnatud varaobjekti õiglase väärtus erineb oluliselt selle bilansilisest maksumusest, tuleb teha täiendav ümberhindamine. Mõnede materiaalseste põhivaraobjektide õiglased väärtused võivad muutuda oluliselt ja juhuslikult, mis tingib nende iga-aastase ümberhindamise. Sagedased ümberhindlused ei ole vajalikud põhivaraobjektide puhul, mille õiglase väärtus muutub ebaoluliselt. Selle asemel võib iga kolme või viie aasta järel toimuv ümberhindamine olla piisav.

Kui materiaalne põhivaraobjekt hinnatakse ümber, siis ümberhindamise kuupäevaks akumuleerunud amortisatsioon elimineeritakse varaobjekti bilansilisest üldmaksumusest ja netosumma arvestatakse ümber varaobjekti ümberhinnatud summaks. Seda meetodit kasutatakse hoonete ümberhindamisel turuväärtusesse.

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

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

Põhivara amortiseeritakse lähtudes nende kasulikust elueast, kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 5 aastat

Inventar, tööriistad jms. 3 - 5 aastat

Väikevahendite kogumid 2-3 aastat

Varade väärtuse langus

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulustetega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse edasiselt soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumi võrra.

Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lähtudes kasulikust elueast kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320 EUR

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmasel kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel).

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 osapooltele. 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 avaliskustatud aruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, mis ei sisalda käibemaksu, hinnavähendust ja soodustusi. Müügitulu kaupade ja toodete müügist arvestatakse kasumiaruandes siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjale, tehinguda seotud tulu ning kulud saab usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse ostuamisel või juhul kui teenuse osutamine kestab pikema perioodi, siis lähtudes teenuse valmidusastmest bilansi kuupäeva seisuga.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Omanikettevõtte (ning omanikettevõtte omanikud)
- juhtkond ning juhatuse liikmed ning nendega seotud ettevõtted
- eelpool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	65	65
Raha arvelduskontodel	5 544	676
Kokku raha	5 609	741

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	81 858	81 858	
Ostjatelt laekumata arved	81 858	81 858	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 437	1 437	4
Muud nõuded	25 290	25 290	
Laenunõuded	16 184	16 184	
Intressinõuded	9 106	9 106	
Ettemaksed	19 498	19 498	
Tulevaste perioodide kulud	19 472	19 472	
Muud makstud ettemaksed	26	26	
Kokku nõuded ja ettemaksed	128 083	128 083	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	180 321	180 321	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 028	3 028	4
Muud nõuded	55 628	55 628	
Laenunõuded	46 793	46 793	
Intressinõuded	8 835	8 835	
Ettemaksed	17 314	17 314	
Muud makstud ettemaksed	17 314	17 314	
Kokku nõuded ja ettemaksed	256 291	256 291	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	68	0	68
Käibemaks	0	990	0	2 490
Sotsiaalmaks	0	107	0	107
Intress	0	0	20	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	3 008	0
Ettemaksukonto jääk	1 437			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 437	1 165	3 028	2 665

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	6 604 243
Ostud ja parendused	167 000
31.12.2012	6 771 243
Ostud ja parendused	90 809
31.12.2013	6 862 052

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	246 000	246 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 996	9 325

Seisuga 31.12.2013 ei ole ettevõtte kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel.

Aastaruande koostamise ajal on kinnistu Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23 koormatud hüpoteegiga summas 3 834 699 EUR (2012: 3 834 699 EUR) Danske Bank A/S kasuks.

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ-le kuuluv mõtteline osa hoonest Paldiski mnt 3 on panditud Danske Bank A/S-le summas 687 050 EUR (2012: 687 050 EUR).

Mõlemad tagatised tagavad Danske Bank A/S-lt võetud investeerimislaenu.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid					
31.12.2011						
Soetusmaksumus	92 346	92 346	339 621	2 000	2 000	433 967
Akumuleeritud kulum	-92 346	-92 346	-282 803	0	0	-375 149
Jääkmaksumus	0	0	56 818	2 000	2 000	58 818
Ostud ja parendused	0	0	22 378	1 000	1 000	23 378
Amortisatsioonikulu	0	0	-23 116	0	0	-23 116
Müügid	0	0	-1 884	0	0	-1 884
31.12.2012						
Soetusmaksumus	92 346	92 346	360 115	3 000	3 000	455 461
Akumuleeritud kulum	-92 346	-92 346	-305 919	0	0	-398 265
Jääkmaksumus	0	0	54 196	3 000	3 000	57 196
Ostud ja parendused	0	0	2 047	0	0	2 047
Amortisatsioonikulu	0	0	-22 338	0	0	-22 338
Müügid	0	0	-4 801	0	0	-4 801
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-2 335	-2 335	-2 335
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	-2 335	-2 335	-2 335
Muud muutused					0	
31.12.2013						
Soetusmaksumus	92 346	92 346	355 074	665	665	448 085
Akumuleeritud kulum	-92 346	-92 346	-325 970	0	0	-418 316
Jääkmaksumus	0	0	29 104	665	665	29 769

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
Ostud ja parendused	4 068	4 068
Amortisatsioonikulu	-475	-475
31.12.2013		
Soetusmaksumus	4 068	4 068
Akumuleeritud kulum	-475	-475
Jääkmaksumus	3 593	3 593

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	1 855 008	1 855 008			2,137%	EUR	11.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 855 008	1 855 008					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	2 911 652	0	1 000 000	1 911 652	2,137%	EUR	06.2014
Laen eraisikutest omani	63 469	0	63 469	0		EUR	
Pikaajalised laenud kokku	2 975 121	0	1 063 469	1 911 652			
Laenukohustused kokku	4 830 129	1 855 008	1 063 469	1 911 652			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 007 391	154 398	1 852 993		2,265%	EUR	11.2014
Investeeringislaen	2 854 110	0	1 000 000	1 854 110	2,27%	EUR	06.2024
Laenud eraisikutest omanikelt	78 469	4 067	74 402	0	0	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	4 939 970	158 465	2 927 395	1 854 110			
Laenukohustused kokku	4 939 970	158 465	2 927 395	1 854 110			

Easy Stay Hospitality Group OÜ kohustub, kui käendaja, vastutama ettevõtte Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ poolt võetud laenu tagasimaksete nõuetekohase täitmise eest. Kogu laenulepingu summa on 2 632 382 EUR (2012: 2 632 382 EUR) ja tähtaeg on 23.11.2014.a.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 627	14 627			4
Maksuvõlad	1 165	1 165			
Muud võlad	155 803	155 803			
Intressivõlad	63 285	63 285			
Dividendivõlad	60 125	60 125			
Muud viitvõlad	32 393	32 393			
Kokku võlad ja ettemaksed	171 595	171 595			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	30 837	30 837			4
Maksuvõlad	2 665	2 665			
Muud võlad	200 413	200 413			
Intressivõlad	98 935	98 935			
Dividendivõlad	60 125	60 125			
Muud viitvõlad	41 353	41 353			
Kokku võlad ja ettemaksed	233 915	233 915			

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 550 132	1 458 653
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	412 060	387 743
Kokku tingimuslikud kohustused	1 962 192	1 846 396

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	65 190	65 190
Osade arv (tk)	3	3
Seisuga 31.12.2013 ei ole ettevõtte osakapitali eurodesse ümber konverteeritud.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	285 446	271 130
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	285 446	271 130
Kokku müügitulu	285 446	271 130
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	250 187	247 014
Royaltytulud	26 824	24 116
Brandi kasutusõigusetulud	8 435	0
Kokku müügitulu	285 446	271 130

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	351	42
Kütus	351	42
Uurimis- ja arengukulud	9 231	12 497
Lähetuskulud	1 032	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 542	5 542
Amortisatsioonikulu	22 813	23 116
Muud	5 553	21 157
Kokku üldhalduskulud	44 522	62 354

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 964	3 050 941	219 765	3 056 865

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 473	395 217	0	-30 609	57 542	0
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 250	271 130	4 067	-94 746	54 429	0

2013 aasta jooksul on Easy Stay Hospitality Group OÜ-le esitatud rendiarveid summas 246 000 EUR (2012: 246 000 EUR) ja kommunaalteenuste vahendusarveid summas 103 285 (2012: 92 268 EUR), royalty fee arved summas 8 016 EUR (2012: 7 844 EUR) ja brandi arendusteenuste arveid summas 4 638 EUR

2013 aasta jooksul on Olive Hospitality OÜ-le esitatud sõidukite rendi vahendusteenuste arveid summas 7 757 EUR (2012: 11 470 EUR) ja royalty fee arved summas 7 643 EUR (2012: 7 051 EUR) ja brandi arendusteenuste arveid summas 3 797 EUR (2012: 0EUR).

2013 aasta jooksul on Vihula Manor Hospitality OÜ-le esitatud sõidukite rendi vahendusteenuste arveid summas 2 909 (2012: 0 EUR), royalty fee arved summas 11 168 EUR (2012: 9 115 EUR).

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2017

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2013 - 31.12.2013
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Hans-Henrik Kjølby	Juhatuse liige	20.06.2017
Michael Edward Pilkington	Juhatuse liige	20.06.2017
Paul Raymond Taylor	Juhatuse liige	20.06.2017

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ osanikele

Meid telliti auditeerima Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Nimetatud raamatupidamise aastaaruanne on toodud lehekülgedel 5 kuni 18.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Tingituna lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolust, ei olnud meil võimalik saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali arvamuse avaldamiseks.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Ettevõtte bilansis oli 31.12.2013 seisuga õiglase väärtuse arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatud kinnisvarainvesteering maksumusega 6 862 052 eurot. Auditi käigus ei olnud meie käsutuses nimetatud kinnisvarainvesteeringu kohta sellisel kujul koostatud kinnisvara väärtuse hindamisakti, millele alusel me oleks saanud kinnitada kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse õigsust seisuga 31.12.2013. Kõnealune kinnisvarainvesteering moodustas bilansipäeva seisuga ettevõtte koguvaradest üle 90%.

Arvamuse avaldamisest loobumine

Tingituna lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ toodud asjaolude tähtsusest, ei olnud meil võimalik saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali arvamuse avaldamiseks. Eeltoodust tulenevalt ei avalda me arvamust kaasatud Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta.

Tallinn, 20 juuni 2014



Ilmar Tälli
Vandeaudiitor

Vandeaudiitori number 443
Audiitorettevõtte TPMM Nordic OÜ tegevusloa number 70
Audiitorettevõtte TPMM Nordic OÜ tegevuskoha aadress Tulika 19, Tallinn 10613

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 846 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 796
Kokku	1 962 192

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	250187	87.65%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	35259	12.35%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6600700
Faks	+372 6616176
E-posti aadress	michael@uniquestay.com
E-posti aadress	mall.kuurme@acconto.ee
Veebilehe aadress	www.uniquestay.com