

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osühing

registrikood: 10843277

tänava/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 aadress: mall.kuurme@acconto.ee, michael@uniquestay.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	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Üldhalduskulud	18
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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 värselt 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 60 moodsalt sisustatud mugavat tuba, mis mahutavad kokku 134 külastajat.

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 aasta alguses suurendati lobby baari, hotelli tubades vahetati põrandaid ning numbritubade mööblit.

Hotelli välisterassile anti täiesti uus ilme, vahetati välja pinnakate, asendati olemasolev graniitkattega ning hoovialale ehitati ka purskaev.

Ettevõtte põhitegevuseks on renditulu teenimine. Müügitulu 2014. aastal oli 394 179 EUR (2013: 285 446 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.

Suhtarvud:

	2014	2013	
Müügitulu	394 178	285 446	
Tulu kasv	38%	5%	
Puhaskasum/kahjum	141 682	115 796	
Puhasrentaablus	36%	41%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0	0	
ROA	189%	165%	
ROE	672%	571%	
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
Tulu kasv (%)=(müügitulu 2014-müügitulu 2013)/müügitulu 2013			
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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 581	5 609	2
Nõuded ja ettemaksed	54 522	128 083	3
Kokku käibevara	56 103	133 692	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 272 701	6 862 052	5
Materiaalne põhivara	154 803	29 769	6
Immateriaalne põhivara	2 780	3 593	7
Kokku põhivara	7 430 284	6 895 414	
Kokku varad	7 486 387	7 029 106	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	160 795	1 855 008	8
Võlad ja ettemaksed	147 905	171 595	9
Kokku lühiajalised kohustused	308 700	2 026 603	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 069 345	2 975 121	8
Kokku pikaajalised kohustused	5 069 345	2 975 121	
Kokku kohustused	5 378 045	5 001 724	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	65 190	65 190	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 901 470	1 846 396	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 682	115 796	
Kokku omakapital	2 108 342	2 027 382	
Kokku kohustused ja omakapital	7 486 387	7 029 106	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	394 178	285 446	12
Brutokasum (-kahjum)	394 178	285 446	
Turustuskulud	-26 716	-9 157	
Üldhalduskulud	-73 489	-44 522	13
Muud äritulud	0	6	
Muud ärikulud	-29 234	-7 998	
Äri kasum (kahjum)	264 739	223 775	
Intressikulud	-106 916	-107 979	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	157 823	115 796	
Tulumaks	-16 141	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 682	115 796	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	264 739	223 775	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	41 440	22 813	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	1 999	
Muud korrigeerimised	14 683	2 334	
Kokku korrigeerimised	56 123	27 146	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	48 271	97 600	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 117	-26 672	
Makstud intressid	-93 228	-143 629	
Kokku rahavood äritegevusest	280 022	178 220	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-165 560	-6 115	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 802	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-410 649	-90 808	
Antud laenude tagasimaksed	0	30 609	
Laekunud intressid	9 105	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-567 104	-63 512	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 268 498	57 542	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 868 487	-167 382	
Makstud dividendid	-107 546	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-9 411	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	283 054	-109 840	
Kokku rahavood	-4 028	4 868	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 609	741	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 028	4 868	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 581	5 609	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	65 190	1 846 396	1 911 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)		115 796	115 796
Makstud dividendid		0	0
31.12.2013	65 190	1 962 192	2 027 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)		141 682	141 682
Makstud dividendid		-60 722	-60 722
31.12.2014	65 190	2 043 152	2 108 342

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid 2014. 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 müüdud 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 kajastatavatel 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 kasutuselt 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 nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus.

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

Immateriaalne põhivara

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

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.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased 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 õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Nende finantskohustuste, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, esmasel kajastamisel lahutatakse õiglasest väärtusest kohustuse soetamisega otseselt kaasnevad tehingukulud.

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 (eraldise seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Eraldiste kulu kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 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, alates 01.01.2015 20/80. 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:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	0	65
Raha arvelduskontodel	1 581	5 544
Kokku raha	1 581	5 609

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	38 109	38 109	
Ostjatelt laekumata arved	38 109	38 109	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 178	3 178	4
Muud nõuded	0	0	
Laenunõuded	0	0	
Intressinõuded	0	0	
Ettemaksed	13 235	13 235	
Tulevaste perioodide kulud	13 235	13 235	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 522	54 522	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 838	0	68
Käibemaks	3 178	0	0	990
Sotsiaalmaks	0	106	0	107
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	17	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		1 437	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 178	1 961	1 437	1 165

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	6 771 243
Ostud ja parendused	90 809
31.12.2013	6 862 052
Ostud ja parendused	410 649
31.12.2014	7 272 701

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	266 138	246 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 800	7 996

Seisuga 31.12.2014 ei ole ettevõtte kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel.

Aastaruande koostamise ajal on kinnistu Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23 koormatud hüpoteegiga summas 1 600 000 EUR Swedbank AS kasuks.

Tagatis tagab Swedbank AS-lt võetud investeerimislaenu.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	0	0	162 961	2 599	2 599	165 560
Amortisatsioonikulu	0	0	-40 526	0	0	-40 526
31.12.2014						
Soetusmaksumus	63 391	63 391	518 035	3 264	3 264	584 690
Akumuleeritud kulum	-63 391	-63 391	-366 496	0	0	-429 887
Jääkmaksumus	0	0	151 539	3 264	3 264	154 803

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
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
Amortisatsioonikulu	-813	-813
31.12.2014		
Soetusmaksumus	4 068	4 068
Akumuleeritud kulum	-1 288	-1 288
Jääkmaksumus	2 780	2 780

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Bank loan	992 146	92 631	899 515	0	0,181%	EUR	20.11.2019
Shareholders loan	63 469	0	63 469	0	0%	EUR	
Investment loan	734 375	68 164	666 211	0	1,831%	EUR	20.11.2019
Investment loan	3 440 150	0	1 250 000	2 190 150	1,734%	EUR	06.2024
Pikaajalised laenud kokku	5 230 140	160 795	2 879 195	2 190 150			
Laenukohustused kokku	5 230 140	160 795	2 879 195	2 190 150			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bank loan	1 855 008	1 855 008			2,137%	EUR	11.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 855 008	1 855 008					
Pikaajalised laenud							
Investment loan	2 911 652	0	1 000 000	1 911 652	2,137%	EUR	06.2014
Shareholders loan	63 469	0	63 469	0	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			

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 1 000 000 EUR ja tähtaeg on 20.11.2019.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	44 711	44 711	
Maksuvõlad	1 961	1 961	
Muud võlad	101 233	101 233	4
Intressivõlad	76 974	76 974	
Dividendivõlad	13 301	13 301	
Muud viitvõlad	10 958	10 958	
Kokku võlad ja ettemaksed	147 905	147 905	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 627	14 627	
Maksuvõlad	1 165	1 165	4
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	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 634 522	1 550 132
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	408 630	412 060
Kokku tingimuslikud kohustused	2 043 152	1 962 192

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	65 190	65 190
Osade arv (tk)	3	3
Seisuga 31.12.2014 ei ole ettevõtte osakapitali eurodesse ümber konverteeritud. Vastavasisuline kanne on Harju Maakohtu Registriosakonnas kinnitatud 29.04.2015		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	394 178	285 446
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	394 178	285 446
Kokku müügitulu	394 178	285 446
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	270 862	250 187
Royaltytulud	26 735	26 824
Brandi kasutusõigusetulud	91 944	8 435
Muud müügitulud	4 637	0
Kokku müügitulu	394 178	285 446

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Energia	0	351
Kütus	0	351
Uurimis- ja arengukulud	939	9 231
Lähetuskulud	0	1 032
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 542	5 542
Amortisatsioonikulu	41 340	22 813
Muud	25 668	5 553
Kokku üldhalduskulud	73 489	44 522

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 109	4 314 968	90 964	3 050 941

2014	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	17 154	502 871	0	0	1 268 498	-5 624
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

2014 aasta jooksul on Easy Stay Hospitality Group OÜ-le esitatud rendiarveid summas 261 500 EUR (2013: 246 000 EUR) ja kommunaalteenuste vahendusarveid summas 87 122 (2013: 103 285 EUR), royalty fee arved summas 7 972 EUR (2013: 8 016 EUR) ja brandi arendusteenuste arveid summas 55 656 EUR

2014 aasta jooksul on Olive Hospitality OÜ-le esitatud sõidukite rendi vahendusteenuste arveid summas 7 757 EUR (2013: 7 757 EUR) ja royalty fee arved summas 8 065 EUR (2013: 7 643 EUR) ja brandi arendusteenuste arveid summas 45 564 EUR (2013: 3 797 EUR).

2014 aasta jooksul on Vihula Manor Hospitality OÜ-le esitatud sõidukite rendi vahendusteenuste arveid summas 2 101 (2013: 2 909 EUR), royalty fee arved summas 10 699 EUR (2013: 11 168 EUR).

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2015

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osühing (registrikood: 10843277) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

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

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ osanikele

Meid telliti auditeerima Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 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 19.

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 31.12.2014 seisuga õiglase väärtuse arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatud kinnisvarainvesteering maksumusega 7 272 701 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 31.12.2014. Kõnealune kinnisvarainvesteering moodustas bilansipäeva seisuga olulise osa ettevõtte varadest.

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, 30 juuni 2015



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)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 901 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 682
Kokku	2 043 152

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	266138	67.52%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	128040	32.48%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Paul Raymond Taylor	36710180014	Eesti	21730 EUR
Michael Edward Pilkington	36205150021		21730 EUR
Hans-Henrik Kjølby	20.02.1958		21730 EUR

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