

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing

registrikood: 10843277

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10137

telefon: +372 6600700

faks: +372 6616176

e-posti aadress: paul.taylor@uhotelsgroup.com , mall.kuurme@acconto.ee,
michael@uniquestay.com

veebilehe aadress: www.uniquestay.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ on kinnisvarahaldus ettevõtte, kes omab Tallinnas 3 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.

2016 aasta lõpus soetas ettevõtte maa Kevade 3a, millele rajatakse Von Stacklebergi nime kandva hotelli laiendus.

Hoone renoveeriti täielikult 2015. aastal. Säilitamiseks hoone ajaloolist interjööri, on siseruumidesse alles jäetud algupärased paekiviseinad, mis loovad sooja ja kutsuva keskkonna. Neid on kombineeritud tänapäevase valgustuse ja disainielementidega.

Ettevõtte põhitegevuseks on renditulu teenimine.

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

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

Suhtarvud:

	2016	2015	
Müügitulu	433 658	412 384	
Tulu kasv	5%	5%	
Puhaskasum/kahjum	151 565	150 553	
Puhasrentaablus	35%	37%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,4	0,3	
ROA	16,5%	19,4%	
ROE	67,1%	69,0%	
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
Tulu kasv (%)=(müügitulu 2016-müügitulu 2015)/müügitulu 2015			
Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused			
ROA(%)=puhaskasum/varad kokku*100			
ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku*100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	970 430	1 220	2
Nõuded ja ettemaksed	161 120	99 315	3
Kokku käibevarad	1 131 550	100 535	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 944 529	7 506 056	5
Materiaalsed põhivarad	120 723	164 826	6
Immateriaalsed põhivarad	7 678	1 966	7
Kokku põhivarad	8 072 930	7 672 848	
Kokku varad	9 204 480	7 773 383	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	127 251	164 366	8
Võlad ja ettemaksed	340 931	181 194	9
Kokku lühiajalised kohustised	468 182	345 560	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 476 126	5 244 900	8
Kokku pikaajalised kohustised	6 476 126	5 244 900	
Kokku kohustised	6 944 308	5 590 460	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	65 190	65 190	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 043 417	1 967 180	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	151 565	150 553	
Kokku omakapital	2 260 172	2 182 923	
Kokku kohustised ja omakapital	9 204 480	7 773 383	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials AR
Kuupäev / date 29.06.2017

Arvestus Finants Audit OÜ

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	433 658	412 384	12
Muud äritulud	0	620	
Mitmesugused tegevuskulud	-115 303	-89 880	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-53 964	-52 576	6,7
Muud ärikulud	-6 203	-6 912	
Ärikasum (kahjum)	258 188	263 636	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-88 539	-92 321	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	169 653	171 315	
Tulumaks	-18 088	-20 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	151 565	150 553	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

fnc

Kuupäev / date

29.06.2017

Arvestus Finants Audit OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid 2016. 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 1 alusel.

Aruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahv 3 punktile 15 on OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Sellega seoses on muudetud ka võrdlusperioodi esitusviisi.

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 ettemaksud

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 vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara 3 - 5 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansiilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansiilist

väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansiilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlus ei ole tehtud. Varade väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Immateriaalne põhivara

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Kui immateriaalse vara kasulikkuse eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat.

Kasulik eluiga immateriaalsete varade osas on järgmine:

Muu immateriaalne põhivara - 5 aastat

Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist.

Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Põhivarade 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.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulud) 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, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulud (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Nende finantskohustiste, mida ei kajastata õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande, esmasel kajastamisel lahutatakse õiglasest väärtusest kohustise soetamisega otseselt kaasnevad tehingukulud.

Laenukulud, mis on otseselt seotud põhivaraobjekti soetamisega 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 kohustised

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.

Eraldise 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 võimalikult usaldusväärselt määratud. Eraldisid realiseerimiseks kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt juba 2017. aasta 31. detsembril pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud viitvõla nüüdisväärtuse summas), välja arvatud

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Eraldise 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

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Grupi turundustulusid kajastatakse lepinguperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 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) Omanikud
- b) juhtkond ning juhatuse liikmed ning nendega seotud ettevõtted
- c) eelpool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Raha arvelduskontodel	970 430	1 220
Kokku raha	970 430	1 220

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	89 402	89 402	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62 758	62 758	4
Ettemaksed	8 960	8 960	
Tulevaste perioodide kulud	8 960	8 960	
Kokku nõuded ja ettemaksed	161 120	161 120	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	87 676	87 676	14
Ostjatelt laekumata arved	87 676	87 676	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 231	1 231	4
Ettemaksed	10 408	10 408	
Tulevaste perioodide kulud	10 408	10 408	
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 315	99 315	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 556	0	1 133
Sotsiaalmaks	0	0	0	106
Ettemaksukonto jääk	62 758		1 231	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62 758	1 556	1 231	1 239

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials HR

Kuupäev / date 29.06.2017

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	7 272 701
Ostud ja parendused	233 355
31.12.2015	7 506 056
Ostud ja parendused	438 473
31.12.2016	7 944 529

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	300 000	300 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 719	30 155

Seisuga 31.12.2016 ei ole ettevõtte kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel. Kinnisvarainvesteeringud bilansilise väärtusega 7 944 529 EUR on tagatiseks ettevõtte investeerimislaenule.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	63 391	63 391	583 083	0	0	646 474
Akumuleeritud kulum	-63 391	-63 391	-418 257	0	0	-481 648
Jääkmaksumus	0	0	164 826	0	0	164 826
Ostud ja parendused	0	0	7 480	1 344	1 344	8 824
Amortisatsioonikulu	0	0	-52 927	0	0	-52 927
31.12.2016						
Soetusmaksumus	63 391	63 391	590 563	1 344	1 344	655 298
Akumuleeritud kulum	-63 391	-63 391	-471 184	0	0	-534 575
Jääkmaksumus	0	0	119 379	1 344	1 344	120 723

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials HA

Kuupäev / date 29.06.2017

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad
(eurodes)

	Muud immateriaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	4 068	4 068
Akumuleeritud kulum	-2 102	-2 102
Jääkmaksumus	1 966	1 966
Ostud ja parendused	6 750	6 750
Amortisatsioonikulu	-1 038	-1 038
31.12.2016		
Soetusmaksumus	10 818	10 818
Akumuleeritud kulum	-3 140	-3 140
Jääkmaksumus	7 678	7 678

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials AK

Kuupäev / date 29.06.2017

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 114 213	55 471	2 058 742		6 kuu EURIBOR+1,5%	EUR	11.2019	
Investeeringislaen	597 426	71 780	525 646		6 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	11.2019	14
Investeeringislaen	3 891 738		1 250 000	2 641 738	6 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	05.2024	14
Pikaajalised laenud kokku	6 603 377	127 251	3 834 388	2 641 738				
Laenukohustised kokku	6 603 377	127 251	3 834 388	2 641 738				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	899 515	94 181	805 334	0	6 kuu EURIBOR+1,81%	EUR	11.2019	
Investeeringislaen	667 813	70 185	597 628	0	6 kuu EURIBOR+1,7%	EUR	11.2019	14
Investeeringislaen	3 841 938	0	1 250 000	2 591 938	6 kuu EURIBOR+1,7%	EUR	05.2024	14
Pikaajalised laenud kokku	5 409 266	164 366	2 652 962	2 591 938				
Laenukohustised kokku	5 409 266	164 366	2 652 962	2 591 938				

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	143 701	143 701	
Maksuvõlad	1 556	1 556	4
Muud võlad	195 674	195 674	
Intressivõlad	128 585	128 585	14
Dividendivõlad	6 223	6 223	
Muud viitvõlad	60 866	60 866	14
Kokku võlad ja ettemaksed	340 931	340 931	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58 346	58 346	
Maksuvõlad	1 239	1 239	4
Muud võlad	121 609	121 609	
Intressivõlad	109 520	109 520	14
Dividendivõlad	6 223	6 223	
Muud viitvõlad	5 866	5 866	
Kokku võlad ja ettemaksed	181 194	181 194	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 755 986	1 694 186
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	438 996	423 547
Kokku tingimuslikud kohustised	2 194 982	2 117 733

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	65 190	65 190
Osade arv (tk)	3	3

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initiaalid / Initials

Kuupäev / date

AK
29.06.2017

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	433 658	412 384	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	433 658	412 384	
Kokku müügitulu	433 658	412 384	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulud	300 000	302 101	14
Royaltytulud	37 916	33 077	14
Brandi kasutusõigusetulud	93 375	75 070	14
Muud müügitulud	2 367	2 136	
Kokku müügitulu	433 658	412 384	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Kinnisvarahaldusteenus	55 000	25 481
WWW arendus ja royalty feega seotud kulud	38 424	29 180
Juriilised ja finantsteenuste kulud	7 416	9 555
Hooldus, muu haldus ja väheväärtuslik vara	6 930	16 694
Muud	7 533	8 970
Kokku mitmesugused tegevuskulud	115 303	89 880

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89 382	4 727 749	87 676	4 664 790

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only

Initiaalid / Initials HX

Kuupäev / date 29.06.2017

Arvestus Finants Audit OÜ

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Via Hansa Eesti AS	70 300	-20 500	6 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	05.2024
Via Hansa Tours SIA	50 000	-120 388	6 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	11.2019

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Via Hansa Eesti AS	401 789	0	6 kuu EURIBOR+1,70%	EUR	05.2014
Via Hansa Tours SIA	0	-66 562	6 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	11.2019

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	89 718	553 614	55 373	524 733

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initialiaid / Initials

Kuupäev / date

hpl
29.06.2017

Arvestus Finants Audit OÜ

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2017

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2016 - 31.12.2016
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Hans-Henrik Kjølbby	Juhatuseliige	<u>14.06.2017</u>
Michael Edward Pilkington	Juhatuseliige	<u>14.06.2017</u>
Paul Raymond Taylor	Juhatuseliige	<u>14.06.2017</u>

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31. detsember 2016 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil summas 7 944 529 eurot. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 6 „Kinnisvarainvesteeringud” tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasel väärtusel. Meile ei ole esitatud väliste ekspertide poolt koostatud usaldusväärset õiglase väärtuse hindamise akti. Meie poolt rakendatavad muud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata kinnisvarainvesteeringut õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2016 ning sellega seoses võimalikke vara väärtuse muutusest tingitud kasumeid või kahjumeid ning nende tekkimise perioodi.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Heidi Renzer
Vandeauditiitori number 469
Arvestus Finants Audit OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 243
Rotermanni 8, Tallinn 10111

29. juuni 2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 043 417
Aruandeaasta kasum (kahjum)	151 565
Kokku	2 194 982
Jaotamine	
Dividendideks	98 676
Kokku	98 676

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	302101	69.66%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	131557	30.34%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Paul Raymond Taylor	36710180014	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	21730 EUR (Lihtomand)
Michael Edward Pilkington	36205150021		21730 EUR (Lihtomand)
Hans-Henrik Kjølbj	20.02.1958		21730 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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