

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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: michael.pilkington@uhotelsgroup.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

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, Kevade 3a kinnistul VonStackelberg hotelli lainedus ning aadressil Paldiski mnt 3 City Hotel nimelist hotelli. Hotellid kannavad Uniquestay nimelist kaubamärki.

Ettevõtte põhitegevuseks on renditulu teenimine.

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

Covid-19 omab otsest mõju ettevõtte tegevusele kuna üüritulu operaatorfirmalt on ettevõtte peamine tuluallikas. Ettevõtte juhtkond on lootusrikas, et Covid-19 ei oma väga pikaajalist negatiivset mõju operaatorettevõttele ja nõudluse taastumisel ollakse valmis tavapärasesse töörütmis naasma.

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

Suhtarvud:

	2019	2018	
Müügitulu	633 783	570 854	
Tulu kasv	11%	29%	
Puhaskasum/kahjum	341 356	261 904	
Puhasrentaablus	54%	46%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,2	0,1	
ROA	3,71%	2,90%	
ROE	13,06%	10,79%	
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
Tulu kasv (%)=(müügitulu 2019-müügitulu 2018)/müügitulu 2018			
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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 828	3 474	
Nõuded ja ettemaksed	87 510	74 813	2
Kokku käibevarad	90 338	78 287	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 993 681	8 828 502	4
Materiaalsed põhivarad	101 415	126 858	5
Immateriaalsed põhivarad	22 301	8 841	6
Kokku põhivarad	9 117 397	8 964 201	
Kokku varad	9 207 735	9 042 488	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	234 458	460 995	7
Võlad ja ettemaksed	111 475	104 198	8
Kokku lühiajalised kohustised	345 933	565 193	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 247 634	6 049 463	7
Kokku pikaajalised kohustised	6 247 634	6 049 463	
Kokku kohustised	6 593 567	6 614 656	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	65 190	65 190	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 207 622	2 100 738	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	341 356	261 904	
Kokku omakapital	2 614 168	2 427 832	
Kokku kohustised ja omakapital	9 207 735	9 042 488	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	633 783	570 854	11
Muud äritulud	4 377	3 871	
Mitmesugused tegevuskulud	-88 129	-76 122	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-56 355	-75 950	5,6
Muud ärikulud	-8 146	-11 482	
Ärikasum (kahjum)	485 530	411 171	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-110 200	-106 598	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	375 332	304 573	
Tulumaks	-33 976	-42 669	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	341 356	261 904	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti

Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid raamatupidamise aastaaruanne koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses § 3 punktile 15 on OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

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.

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 vähendamisenä.

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 õiglases väärtuses. 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 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 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 kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasuliku 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 aruandepäeval 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 rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses,

juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, 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 rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (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 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 kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena enne aruandepäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustisi, 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 eraldi 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 kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, vaid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud

aruande lisades potentsiaalsete kohustistena.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadaoleva tasu õiglasest 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.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Grupi turundustulusid kajastatakse lepinguperioodi jooksul lineaarse tuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Eraisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	78 531	78 531	13
Ostjatelt laekumata arved	78 531	78 531	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	410	410	3
Ettemaksed	8 569	8 569	
Tulevaste perioodide kulud	8 569	8 569	
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 510	87 510	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	72 310	72 310	13
Ostjatelt laekumata arved	72 310	72 310	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	519	519	3
Muud nõuded	1	1	
Viitlaekumised	1	1	
Ettemaksed	1 983	1 983	
Tulevaste perioodide kulud	1 983	1 983	
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 813	74 813	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 556	0	9 812
Käibemaks	410	8 200	519	8 909
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	410	10 756	519	18 721

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	8 780 111
Ostud ja parendused	48 391
31.12.2018	8 828 502
Ostud ja parendused	165 179
31.12.2019	8 993 681

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	416 460	387 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 601	15 103

Seisuga 31.12.2019 ei ole ettevõtte kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel. Ettevõtte juhtkond on hinnanud kinnisvarainvesteeringu turuväärtust lähtudes turutehingute kohta olemasolevast infost ning hindab, et kinnisvarainvesteeringu väärtus vastab tema õiglasele väärtusele.

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise väärtusega 8 993 681 EUR on tagatiseks ettevõtte investeerimislaenule (31.12.2018: 8 828 502 EUR)

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad		
		Ettemaksed	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	726 560	3 033	729 593
Akumuleeritud kulum	-602 735	0	-602 735
Jääkmaksumus	123 825	3 033	126 858
Ostud ja parendused	30 964	-3 033	27 931
Amortisatsioonikulu	-53 374		-53 374
31.12.2019			
Soetusmaksumus	757 524	3 033	760 557
Akumuleeritud kulum	-656 109	-3 033	-659 142
Jääkmaksumus	101 415	0	101 415

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	16 831	16 831
Akumuleeritud kulum	-7 990	-7 990
Jääkmaksumus	8 841	8 841
Ostud ja parendused	16 440	16 440
Amortisatsioonikulu	-2 980	-2 980
31.12.2019		
Soetusmaksumus	33 271	33 271
Akumuleeritud kulum	-10 970	-10 970
Jääkmaksumus	22 301	22 301

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 520 018	204 436	3 315 582	0	6 kuu EURIBOR+1,7-2,5%	EUR	02.2021-11.2022
Investeeringislaen	2 861 492	0	2 861 492	0	1,7%	EUR	02.2025
Käibekapitalilaen	100 582	30 022	70 560	0	0,75%	EUR	12.2022
Pikaajalised laenud kokku	6 482 092	234 458	6 247 634				
Laenukohustised kokku	6 482 092	234 458	6 247 634				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 343 126	225 715	3 117 411		6 kuu EURIBOR+1,5-1,7%	EUR	02.2021
Investeeringislaen	3 076 492	215 000	1 075 000	1 786 492	1,65%	EUR	02.2025
Käibekapitalilaen	90 840	20 280	70 560		0,75%	EUR	01.2022
Pikaajalised laenud kokku	6 510 458	460 995	4 262 971	1 786 492			
Laenukohustised kokku	6 510 458	460 995	4 262 971	1 786 492			

Likviidsusprobleemide ületamiseks on ettevõtte taotlenud pangalt kuuekuulist maksepuhkust, mille kohta on positiivne otsus saadud 04.2020

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	81 159	81 159	
Maksuvõlad	10 756	10 756	3
Muud võlad	19 560	19 560	
Intressivõlad	8 898	8 898	13
Dividendivõlad	10 223	10 223	
Muud viitvõlad	439	439	
Kokku võlad ja ettemaksed	111 475	111 475	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	73 453	73 453	
Maksuvõlad	18 721	18 721	3
Muud võlad	12 024	12 024	
Intressivõlad	56	56	13
Dividendivõlad	9 223	9 223	
Muud viitvõlad	2 745	2 745	
Kokku võlad ja ettemaksed	104 198	104 198	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 013 693	1 890 114
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	535 285	472 528
Kokku tingimuslikud kohustised	2 548 978	2 362 642

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	65 190	65 190
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	633 783	570 854	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	633 783	570 854	
Kokku müügitulu	633 783	570 854	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulud	416 460	387 500	13
Royaltytulud	61 617	42 908	13
Brandi kasutusõigusetulud	153 345	138 345	13
Muud müügitulud	2 361	2 101	13
Kokku müügitulu	633 783	570 854	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Kinnisvarahaldusteenus	0	700
WWW arendus ja royalty feega seotud kulud	32 106	28 819
Juriilised ja finantsteenuste kulud	5 827	10 351
Hoolitus, muu haldus ja väheväärtuslik vara	42 970	21 076
Muud	7 226	15 176
Kokku mitmesugused tegevuskulud	88 129	76 122

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 500	2 929 345	72 310	3 227 931

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtted	-215 000

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtted	-929 424	6 kuu EURIBOR+1,70%	EUR	02.2025
Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtted	-525 590	6 kuu EURIB+1,65%	EUR	02.2018

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 757	754 669

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgse mitte korrigeeriva sündmusena 31.12.2019 seisuga.

Pandeemia on avaldanud ettevõtte majandustegevusele olulist mõju ning põhjustanud kahtluse ettevõtte tegevuse jätkusuutlikkuses likviidsusprobleemide tõttu.

Likviidsusprobleemise ületamiseks on ettevõtte taotlenud pangast kuuekuulist maksepuhkust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes tegevuse jätkuvuse printsiibist, kuna juhtkonna hinnangul on ettevõtte võimeline taastama suurema osa oma majandustegevusest ligikaudu kolme kuu jooksul pärast eriolukorra piirangute lõppu.

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otsatarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2019 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 255 595 EUR võrra (31.12.2018: 486 906 EUR). Ettevõtte on hinnanud olukorda ning peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavad jooksvata kohustuste täitmiseks. Ettevõtte tegevuse jätkuvus ning kohustuste kohane täitmine on tagatud ettevõtte omanike toetusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MICHAEL EDWARD PILKINGTON	Juhatuse liige	30.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamus alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.detsember 2019 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil summas 8 993 681 eurot (31.12.2018: 8 828 502 eurot). Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 6 „Kinnisvarainvesteeringud“ tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. 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 2019 ega 31. detsember 2018 ning sellega seoses võimalikke vara väärtuse muutusest tingitud kasumeid või kahjumeid ning nende tekkimise perioodi. Seisuga 31. detsember 2018 esitatud raamatupidamise aastaaruande kohta koostatud arvamus oli märkusega sama asjaolu tõttu.

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 eetikakoodeksid vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusale.

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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamus alus“ on ettevõtte bilansis seisuga 31.detsember 2019 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil summas 8 993 681 eurot (31.12.2018: 8 828 502 eurot). Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 6 „Kinnisvarainvesteeringud“ tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. 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 2019 ega 31. detsember 2018 ning sellega seoses võimalikke vara väärtuse muutusest tingitud kasumeid või kahjumeid ning nende tekkimise perioodi. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2019 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 255 595 euro võrra. Ettevõtte omanike ja juhtkonna kava tegevuste kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 15. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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 kavatab 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise risk; seetõttu võime täiendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 märkimisväärsuste puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeauditori number 469

Arvestus Finants Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 243

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

30.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 207 622
Aruandeaasta kasum (kahjum)	341 356
Kokku	2 548 978

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	418561	66.04%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	215222	33.96%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6600700
Faks	+372 6616176
E-posti aadress	michael.pilkington@uhotelsgroup.com
Veebilehe aadress	www.uniquestay.com