

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osühing

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: 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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	10
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 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori 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, 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.

Aruandeaastal oli ettevõttes 1 töötaja. Ettevõtte juhatuse liikmed töötasu ei saa.

Suhtarvud

	2022	2021
Müügitulu	449 038	385 544
Tulu kasv	16%	38%
Puhaskasum/kahjum	144 584	-1 273 796
Puhasrentaablus	32%	-330%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,29	0,02
ROA	1,87%	-0,17%
ROE	11,20%	-1,01%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv/langus (%)=(müügitulu 2022-müügitulu 2021)/müügitulu 2021*100

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 237	1 712	
Nõuded ja ettemaksed	81 261	64 137	2
Kokku käibevarad	133 498	65 849	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 580 000	7 580 000	4
Materiaalsed põhivarad	13 946	32 403	5
Immateriaalsed põhivarad	12 018	14 830	6
Kokku põhivarad	7 605 964	7 627 233	
Kokku varad	7 739 462	7 693 082	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	67 290	3 417 032	7
Võlad ja ettemaksed	36 599	57 810	8
Kokku lühiajalised kohustised	103 889	3 474 842	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 344 202	2 955 757	7
Kokku pikaajalised kohustised	6 344 202	2 955 757	
Kokku kohustised	6 448 091	6 430 599	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	65 190	65 190	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 081 597	2 470 689	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	144 584	-1 273 396	
Kokku omakapital	1 291 371	1 262 483	
Kokku kohustised ja omakapital	7 739 462	7 693 082	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	449 038	385 544	11
Mitmesugused tegevuskulud	-47 730	-21 363	12
Tööjõukulud	-5 874	0	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 551	-36 191	5,6
Muud ärikulud	-7 935	-1 428 695	14
Ärikasum (kahjum)	361 948	-1 100 705	
Intressikulud	-196 606	-159 589	15
Muud finantstulud ja -kulud	-380	-674	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	164 962	-1 260 968	
Tulumaks	-20 378	-12 428	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	144 584	-1 273 396	

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.

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 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 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 tulususe 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 õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Nende finantskohustiste, mida ei kajastata õiglases väärtuses 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 osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Eraldiste kulu kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud aruande lisades potentsiaalsete kohustistena.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadaoleva tasu õiglases 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 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%.

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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	81 201	81 201	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	60	60	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 261	81 261	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	64 076	64 076	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	61	61	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 137	64 137	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3 126	0	0
Käibemaks	0	10 421	0	9 929
Üksikisiku tulumaks	0	150	0	0
Sotsiaalmaks	0	257	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	15	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	19	0	0
Ettemaksukonto jääk	60		61	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	60	13 988	61	9 929

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.

Vt ka lisasid 2 ja 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	9 000 549
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 420 549
31.12.2021	7 580 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2022	7 580 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	254 350	230 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 618	3 413

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ juhatus otsustab jätta bilansilise väärtuse muutmata ning hindab kinnisvara objekti õiglaseks väärtuseks seisuga 31.12.2022

7 580 000 EUR. Hinnangu tegemisel tuginetud diskonteeritud rahavoogude meetodil koostatud analüüsile, võttes aluseks tulude kasvu 7-10% ning diskontomäära 10%.

Seisuga 31.12.2021 on ettevõtte kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel, kes hindasid kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 7 580 000 EUR.

Sõltumatu ekspert on seisuga 31.12.2021 läbi viinud kinnisvarainvesteeringu hindamise diskonteeritud rahavoogude meetodil.

10 aasta diskontomäär on olnud 8% ja 10 aasta kasvumäär 2-20%.

2021 kahjum õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruandes real Muud ärikulud 1 420 549 EUR, vt lisa 14.

Seisuga 31.12.2022 kinnisvarainvesteeringud bilansilise väärtusega 7 580 000 EUR on tagatiseks ettevõtte investeerimislaenule (31.12.2021: 7 580 000 EUR), vt lisa 7.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	524 627	2 425	527 052
Akumuleeritud kulum	-494 649	0	-494 649
Jääkmaksumus	29 978	2 425	32 403
Ostud ja parendused	4 281	0	4 281
Amortisatsioonikulu	-22 738	0	-22 738
Ümberliigitamised	2 425	-2 425	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	2 425	-2 425	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	531 333	0	531 333
Akumuleeritud kulum	-517 387	0	-517 387
Jääkmaksumus	13 946	0	13 946

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad		
31.12.2021			
Soetusmaksumus	33 271		33 271
Akumuleeritud kulum	-18 441		-18 441
Jääkmaksumus	14 830		14 830
Amortisatsioonikulu	-2 812		-2 812
31.12.2022			
Soetusmaksumus	33 271		33 271
Akumuleeritud kulum	-21 253		-21 253
Jääkmaksumus	12 018		12 018

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 000 000	67 290	3 932 710	0	6 kuu EURIBOR+3,5%	EUR	18.05.2027
Investeeringulaen	2 411 492	0	2 411 492	0	5,1750%	EUR	02.2025
Muud	0	0	0	0	-	-	-
Pikaajalised laenud kokku	6 411 492	67 290	6 344 202	0			
Laenukohustised kokku	6 411 492	67 290	6 344 202	0			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 417 032	3 417 032	0	0	6 kuu EURIBOR+2,7%	EUR	03.2022-11.2022
Investeeringulaen	2 861 493	0	2 861 493	0	2,25%	EUR	02.2025
Muud	94 264	0	94 264	0	0,75%	EUR	12.2024
Pikaajalised laenud kokku	6 372 789	3 417 032	2 955 757	0			
Laenukohustised kokku	6 372 789	3 417 032	2 955 757	0			

vt lisa 15

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise väärtusega 7 580 000 EUR on tagatiseks ettevõtte investeeringulaenule (31.12.2020: 9 000 549 EUR). Vt ka lisa 4.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 873	21 873	
Võlad töövõtjatele	738	738	
Maksuvõlad	13 988	13 988	3
Muud võlad	0	0	
Intressivõlad	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 599	36 599	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 416	25 416	
Võlad töövõtjatele	0	0	
Maksuvõlad	9 929	9 929	3
Muud võlad	22 465	22 465	
Intressivõlad	22 026	22 026	
Muud viitvõlad	439	439	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 810	57 810	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	980 945	957 834
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	245 236	239 459
Kokku tingimuslikud kohustised	1 226 181	1 197 293

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	65 190	65 190
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	449 038	385 544
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	449 038	385 544
Kokku müügitulu	449 038	385 544
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	254 350	230 500
Royaltytulud	43 016	25 062
Brandi kasutusõigusetulud	151 672	88 750
Tulud muud teenuste osutamisest	0	41 232
Kokku müügitulu	449 038	385 544

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
WWW arendus ja royalty feega seotud kulud	-7 163	-8 702
Juriilised ja finantsteenuste kulud	-6 338	-5 194
Hooldus, muu haldus ja väheväärtuslik vara	-10 086	-7 403
Lepingu sõlmimisega seotud tasud	-22 959	0
Muud	-1 184	-64
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-47 730	-21 363

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	4 390	0
Sotsiaalmaksud	1 484	0
Kokku tööjõukulud	5 874	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-1 420 549	4
Muud	-7 935	-8 146	
Kokku muud ärikulud	-7 935	-1 428 695	

Vt ka lisa 4.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	196 606	159 589
Kokku intressikulud	196 606	159 589

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 201	64 076	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 201	64 076	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	33 691	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	33 691	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 412 608	2 955 756	7
Kokku laenukohustised	2 412 608	2 955 756	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 955 756	0	2 955 756	-65 100	7
Kokku laenukohustised	2 955 756	0	2 955 756	-65 100	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 955 756	-544 264	2 411 492	-68 590	7
Kokku laenukohustised	2 955 756	-544 264	2 411 492	-68 590	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	587 950	406 581
Kokku müüdnud	587 950	406 581

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 686	11 695
Kokku ostetud	9 686	11 695

Müügitulu seotud osapooltele aruandeaastal summas 587 950 EUR (2021: 406 581) sisaldab edasiarvestatavaid kulusid 138 913 EUR ((2021: 99 952), (kommunaalteenused ning autode kasutusrent), mis ei kajastud kasumiaruande müügitulus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAUL RAYMOND TAYLOR	Management board member	29.06.2023
MICHAEL EDWARD PILKINGTON	Management board member	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 6 Kinnisvarainvesteeringud, tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglaselt väärtuses ning kasutada hindamisel väliseid eksperte. Seisuga 31.12.2022 on kirjel Kinnisvarainvesteeringud kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil summas 7 580 000 eurot, mille kohta ei ole meile esitatud välise ekspertide poolt koostatud usaldusväärselt õiglase väärtuse hindamise akti. Meie poolt rakendatavad muud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust seisuga 31.12.2022 ning sellega seoses võimalikke vara väärtuse muutustest tingitud kasumeid või kahjumeid ning nende tekkimise perioodi. Meie aruanne oli modifitseeritud sarnase asjaolu tõttu ka eelneval aastal.

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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknab oluliselt 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. Välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus” toodud võimalikud mõjud ei ole meil 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 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 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.

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 auditiprotseduuri 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 alusprintsibi 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeaudiitori number 469

Arvestus Finants Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 243

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

29.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing (registrikood: 10843277) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	29.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 081 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)	144 584
Kokku	1 226 181

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	254350	56.64%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	194688	43.36%	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