

2010
Majandusaasta aruanne

Äriniimi	OÜ Easy Stay Hospitality Group
Äriregistri kood	10920753
Aadress	Paldiski mnt. 1, 10137 Tallinn
Telefon	372 6 600 700
Faks	372 6 616 176
Elektronpost	finance@unistay.com
Kodulehekülg	www.uniquestay.com
Põhitegevusala	majutusteenus, toidlustusteenus
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2010
Lisatud dokumendid	1. Sõltumatu audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Osanike nimekiri 4. Müügitulu vastavalt EMTAK 2010-le

Sisukord

Sisukord.....	3
Juhatuse tegevusaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruanne.....	7
Juhatuse deklaratsioon.....	7
Bilanss	8
Kasumiaruanne	9
Rahavoogude aruanne.....	10
Omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	12
Lisa 2. Raha	16
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4. Maksunõuded ja –kohustused	16
Lisa 5. Varud	16
Lisa 6. Materiaalne põhivara	17
Lisa 7. Laenukohustused	17
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 9. Müügitulu	18
Lisa 10. Müüdud kaupade kulud	18
Lisa 11. Turustuskulud	18
Lisa 12. Üldhalduskulud.....	19
Lisa 13. Personalikulud	19
Lisa 14. Kasutusrent	19
Lisa 15. Potentsiaalsed kohustused.....	19
Lisa 16. Osakapital	19
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....	20
Lisa 18. Finantsriskid.....	21
Juhatuse allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele	22
Sõltumatu audiitori järeldusotsus	23
Osanike nimekiri	24
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	25

Ettevõttest lühidalt

Easy Stay Hospitality Group OÜ opereerib Tallinnas, Paldiski mnt 1 ja 3 asuvaid Unique Hotels Group kaubamärki kandvat hotelli.

Põhitegevusvaldkondadeks on majutus, toitlustus ja konverentsiteenused.

Ettevõtte peamised majutuskliendid 2010 aastal tulid:

Saksamaa	4 273 klienti
Soome	3 419 klienti
Venemaa	3 221 klienti
Suurbritannia ja Iirimaa	2 687 klienti
Baltimaad	2 603 klienti

Peamised sõidueesmärgid vastavalt majutatute arvule olid

Puhkusereisijad	8 224 klienti
Tööreisijad	3 014 klienti
Konverentsikliendid	433 klienti
Muud reisijad	90 klienti

2010 aasta jooksul oli hotelli keskmine täituvus protsent 57%

Easy Stay Hospitality Group OÜ peab oluliseks oma klientide, töötajate ja osanike rahulolu ning tasakaalustatud suhteid ümbritseva keskkonnaga.

Turuülevaade**EESTI TURISM 2010**

Eesti majutusettevõtetes peatus 2010. aastal 12% rohkem turiste kui aasta varem, teatab Statistikaamet. Aasta viimasel kuul ületas turistide arv viimase kümnendi parima 2007. aasta detsembri tulemust 6%. 2010. aasta kokkuvõttes peatus majutusettevõtetes 2,4 miljonit sise- ja välituristi. 2009. aastaga võrreldes suurenes välituristide arv 13% ja siseturistide arv 9%. Välituristid moodustasid jätkuvalt ligi kaks kolmandikku turistide koguarvust ning kasutasid enim Tallinna majutusettevõtete teenuseid. Euroopa Liidu riikidest saabus 82% majutusettevõtete teenuseid kasutanud välituristidest, nendest ligi kaks kolmandikku Soomest. Majutusettevõtetes peatus 2010. aastal 838 000 siseturisti, mis on küll enam kui 2009. aastal, kuid vähem kui viimase kümnendi siseturismi rekordaastatel 2007 ja 2008. Detsembris kasutas majutusettevõtete teenuseid 177 000 välis- ja siseturisti ehk 17% rohkem kui 2009. aasta novembris. Majutusettevõtetes peatus rohkem turiste nii lähiriikidest Soomest, Venemaalt, Lätist, Rootsist kui ka paljudest kaugematest Euroopa riikidest. Samuti väisas majutusettevõtteid enam turiste Aafrika, Ameerika ja Aasia riikidest, kuid nende osatähtsus majutusettevõtete klientide hulgas on väike, moodustades veidi vähem kui 1% majutatud turistide koguarvust.

Prognoos aastaks 2011

Maailma turismimajandus on hakanud 2009. aasta langusest jõudsalt kosuma. 2010. aastal võis näha paljusid paranemise märke ning selle ala spetsialistid on kindlad, et kasv jätkub ka uuel ehk 2011. aastal. Tuleviku suhtes ollakse positiivsed ning prognoositav kasv sellel aastal jääb 3-5% vahele.


juhatuse liige

Juhatuse tegevusaruanne

Müügitulu ja majandustulemus

Easy Stay Hospitality Group OÜ müügitulu oli 2010 aastal 15 699 385 krooni ja 2009 aastal 11 950 677 krooni. Easy Stay Hospitality Group OÜ majandustegevuse kasumiks kujunes 695 562 krooni,

Easy Stay Hospitality Group OÜ müügitulu ja majandustulemuse jaotus tegevusalade lõikes:

EEK	Müügitulu		Majandustulemus	
Tegevusala	2010	2009	2010	2009
Majutusteenus	8 965 013	6 139 231	6 821 297	3 746 591
Toitlustusteenus	6 429 434	5 658 108	2 268 172	1 419 290
Muud kaubad ja teenused	250 375	153 337	101 015	5 083
Kokku	15 644 822	11 950 677	9 190 485	19 913 721
Jagamatud kulud			8 401 273	11 222 776
Ärikasum			734 649	-6 061 978
Finantstulud, kulud			-39 493	-175 983
Tulumaks				
Puhaskasum			695 156	-6 237 961

Bilanss ja rahavoogude aruanne

Easy Stay Hospitality Group OÜ koguvarude maht oli seisuga 31.12.2010 kokku 1 844 360 krooni. Bilansimaht vähenes 683 770 krooni võrra. Ettevõtte kohustused olid seisuga 31.12.2010 7 953 435 krooni ja vähenesid võrreldes seisuga 31.12.2009 1 378 925 krooni võrra.

Äriüksuste ülevaade

2010 aastal oli ettevõttel stabiilne majandustegevus. Easy Stay Hospitality Group OÜ poolt opereeritav Uniquestay Tallinn hotell asub Toompea mäejalamil, paari minuti jalgsi tee kaugusel Vanalinnast, Toompea lossi ja Vene Õigeusu Kiriku läheduses.

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

Hotell sobib ideaalselt nii äri-kui ka puhkusereisijale, kuna igas toas on tasuta arvuti ja internetiühenduse kasutamise võimalus, kohvi ja tee tegemise võimalus ning digitaalne miniseif. Hotellis on kokku 77 moodsalt sisustatud mugavat tuba, mis mahutavad kokku 148 külastajat.

07.11.2007 sõlmis Easy Stay Hospitality Group OÜ opereerimislepingu Vihula Mõisa opereerimiseks. 2008 aastal kajastuvad Vihula tulemused Easy Stay Hospitality Group OÜ all.

Oktoobris 2008 avati kahetärnihotell „City Hotel Tallinn” asukohaga Paldiski mnt. 3

Märtsis 2009 renoveeriti Uniquestay Tallinn hotell asukohaga Paldiski mnt 1. Alates 01.05.2009 peale põhjalikku renoveerimist muutus Uniquestay Tallinn kõrgema taseme hotelliks „von Stackelberg Hotel Tallinn”. Renoveerimise käigus uuendati nii hotellitube kui ka avalikke ruume, sealhulgas ka restorani ja kohvikut. Renoveerimistööde tulemusena on hotellis kokku 69 moodsalt sisustatud mugavat tuba.

Aastal 2010 aasta lõpul alustati Spa ehitustöödega ja samuti renoveeriti ka osasid tube ja valmis avar lobby. Renoveerimistööd jätkuvad 2011 esimeses kvartalis. Renoveerimistööde tulemusena saab hotellis kokku olema 45 tuba ning 3 massaažiruumi ja mullivanniga ZEN Spa.

Divisioni majandustulemused

Majutusteenused teenisid 2010 aastal 8 965 013 kroonise käibe juures 6 821 297 krooni kasumit

Toitlusteenused teenisid 2010 aastal 6 429 434 kroonise käibe juures 2 268 172 krooni kasumit

Muud hotelliteenused teenisid 2010 aastal 250 375 kroonise käibe juures 46 452 krooni kasumit

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 38 745 krooni.

Personal ja juhatus

OÜ Easy Stay Hospitality Group keskmine töötajate arv majandusaastal oli 31 töötajat. Kogu personali kulu oli 5 569 411 krooni.

Ettevõtte juhatuse liikmele maksti töötasu summas 638 388 EEK (bruto)

31.12.2009 seisuga oli OÜ Easy Stay Hospitality Group juhatuses kolm liiget.

Finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu (kroonides)	15 702 412	11 950 677
Tulu kasv	31%	1%
Puhaskasum (kroonides)	695 156	-6 237 961
Kasumi kasv	-111%	56%
Puhasrentaablus	4%	-52%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,22	0
ROA	38%	-247%
ROE	-11	92 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

□ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100

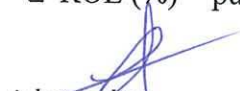
□ Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 – puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 100

□ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

□ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

□ ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

□ ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100


juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Easy Stay Hospitality Group juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS – International Financial Reporting Standards), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Easy Stay Hospitality Group finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ OÜ Easy Stay Hospitality Group on jätkuvalt tegutsev

Paul Raymond Taylor

juhatuse liige



18.05.2011

Michael Edward Pilkington

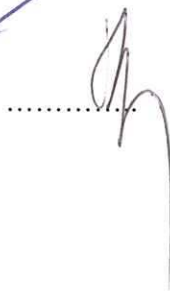
juhatuse liige



18.05.2011

Hans-Henrik Kjolby

juhatuse liige



18.05.2011

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	557 918	253 954
Nõuded ja ettemaksed	3	1 035 890	1 875 900
Varud ja müügi ootel varad	5	125 039	157 467
Käibevara kokku		1 718 846	2 287 321
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	125 514	240 809
Põhivara kokku		125 514	240 809
VARAD KOKKU		1 844 360	2 528 130
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	3 465 776	2 528 660
Võlad ja ettemaksed	8	4 487 658	6 803 700
Lühiajalised kohustused kokku		7 953 435	9 332 360
KOHUSTUSED KOKKU		7 953 435	9 332 360
Omakapital			
Osakapital	16	1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Jaotamata kasum		-7 209 075	-7 904 231
OMAKAPITAL KOKKU		-6 109 075	-6 804 231
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 844 360	2 528 130

Kasumiaruanne

(kroonides)

		Lisa nr	2010 a.	2009.a
Äritulud				
	Teenuste müük	9	15 644 822	11 950 677
	Müügitulu kokku		15 644 824	11 950 677
Ärikulud				
	Müüdud kaupade ja teenuste kulu	10	-3 730 056	-3 232 241
	Brutokasum		11 914 766	8 718 436
	Turustuskulud	11	-5 569 411	-5 767 436
	Üldhalduskulud	12	-5 668 296	-8 989 535
	Muud äritulud		57 590	34 993
	Muud ärikulud		-	-58 436
Ärikasum			734 649	-6 061 978
Finantstulud- ja kulud				
	Finantstulud		48 823	42 761
	Finantskulud		-88 315	-218 744
Finantstulud- ja kulud kokku			-39 492	-175 983
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist majandustegevusest			695 156	-6 237 961
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)			695 156	-6 237 961



juhatuse liige

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2010.a.	2009.a.
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		734 649	-6 061 978
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	6	154 040	283 209
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		840 010	805 521
Varude muutus		32 428	-48 489
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-2 316 042	4 865 709
Makstud intressid		-48 752	-162 823
Kokku rahavood äritegevusest		-603 667	-318 851
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	6	-38 745	-166 453
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-38 745	-166 453
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 060 000	2 034 716
Saadud laenude tagasimaksed		-1 113 623	-1 621 643
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		946 377	413 073
Rahavood kokku		303 965	-72 231
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		253 953	326 184
Raha ja raha ekvivalentide muutus		303 965	-72 231
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		557 918	326 184

Omakapitali muutuste aruanne**Omakapitali muutuste aruanne**
(kroonides)

	Osakapital	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	1 000 000	100 000	-1 666 270	-566 270
Aruandeperioodi kahjum	-	-	-6 237 961	-6 237 961
Saldo seisuga 31.12.2009	1 000 000	100 000	-7 904 231	-6 804 231
Aruandeperioodi kahjum	-	-	695 156	695 156
Saldo seisuga 31.12.2010	1 000 000	100 000	-7 209 075	-6 109 075


juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Üldinformatsioon

OÜ Easy Stay Hospitality Group on Eestis registreeritud ettevõtte, mille tegevus toimub Eestis. Ettevõtte põhitegevuseks on Uniquestay kaubamärki kandva hotelli opereerimine. OÜ Easy Stay Hospitality Groupi emaettevõtte on Easy Stay Holding OÜ, kellele kuulub 100% osalust.

Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mille üks osa on ka raamatupidamise aastaaruanne, osanike üldkoosolek.

Aruande koostamise üldalused

OÜ Easy Stay Hospitality Group 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS – International Financial Reporting Standards), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsnäitajad tuginevad põhiliselt nende ajaloolisele soetusmaksumusele, välja arvatud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mida kajastatakse õiglases väärtuses, vastavalt allpool kirjeldatud arvestuspõhimõtetele.

IFRS-ga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute langetamist ja otsuste tegemist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid, kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Hinnangud ja nendega seotud eeldused tuginevad ajaloolisele kogemusele ning mitmete muudele faktidele, mis arvatavasti on asjakohased ning lähtuvad asjaoludest, mis kujundavad põhimõtted varade ja kohustuste väärtuste hindamiseks, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle perioodiliselt. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil, kui see mõjutab üksnes antud perioodi, või antud ja tulevase perioodi, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevase perioodi.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõttes peetakse arvestust valuuta, milleks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). OÜ Easy Stay Hospitality Group arvestusvaluuta on Eesti kroon.

Välisvaluutatehingud

Välisvaluutatehingud on teisendatud Eesti kroonidesse tehingupäeva kursi alusel. Bilansipäeva seisuga välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on hinnatud bilansipäeval kehtiva valuutakursiga. Kõik valuutakursside ümberarvestustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning nõudmiseni deposiite pangas.

Finantsvarad

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist ja juhtkonna plaanidest jagatakse finantsvarad järgmistesse kategooriatesse:

- õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- nõuded ja laenud;
- müügiotel finantsvarad.

Õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, tehingukulud kajastatakse kasumiaruandes. Antud kategooria finantsvarasid kajastatakse edasiselt nende õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse perioodi kasumiaruandes.

Ettevõtte ei ole liigitanud ühtegi finantsvara lunastustähtajani hoitavaks investeeringuks ega müügiotel finantsvaraks.

Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele õiglases väärtuses koos tehingukuludega. Edasiselt kajastatakse laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses.


juhatuse liige

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on esmalt arvele võetud nende õiglasest väärtuses koos tehingukuludega. Pärast esmast arvele võtmist kajastatakse nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on vähendatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui on tõenäoline, et ettevõtte ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele, hinnatakse nõuded alla. Iga konkreetse nõude laekumist hinnatakse eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes perioodi kuluna.

Varud

Varud on hinnatud raamatupidamisbilanses lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise seotushinna meetodit.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse ettevõtte oma majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalse põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnaast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tööseisundisse- ja asukohta. Põhivara soetamiseks võetud finantskohustustega seotud kulutused kapitaliseeritakse põhivara koosseisu.

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseeritud kulumis ja varade väärtuses vähenemisest tuleneva kahjumi võrra. Erinevus põhivara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahel amortiseeritakse põhivara kasuliku eluea jooksul. Kui materiaalne põhivara koosneb olulistest komponentidest, millel on erinev kasulik eluiga, kajastatakse need komponendid eraldiseisvate varaobjektidena selliste amortisatsiooninormidega, mis vastavad nende kasulikule elueale. Kasulike eluigade, lõppväärtuste ja amortisatsiooni arvestusmeetodite põhjendatust hinnatakse igal bilansipäeval. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivara amortiseeritakse lähtudes nende kasulikust elueast, kasutades lineaarset arvestusmeetodit.

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Inventar, tööriistad jms.	3 – 5 aastat
Väikevahendite kogumid	2-3 aastat

Varade väärtuse langus

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

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


juhatuse liige

Rendiarvestus**Ettevõtte kui rentnik**

Kapitalirenti kajastatakse bilansis 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 (kui vara omanduse üleminek ei ole piisavalt kindel), olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Eraldiste kulu kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende. Alates 01. jaanuarist 2008 maksustatakse dividende tulumaksumääraga 21/79 (kuni 31. detsembrini 2007 kehtis tulumaksumäär 22/78 ning kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summast, mida on võimalik korrigeerida enne 1.1.2000 makstud tulumaksu koefitsiendiga. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel, olenemata sellest, millal dividendid välja makstakse. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast Eestis ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega – vara ei saa tekkida.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutused ning investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservfond moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.


juhatuse liige

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise vahel, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2. Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	143 856	106 592
Pangakontod	414 062	147 361
Raha kokku	557 918	253 953

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	416 756	586 582
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	1 690	-
Tulevaste perioodide kulu	24 598	18 654
Muud lühiajalised nõuded	592 846	1 270 664*
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 035 890	1 875 900

* Kogusummast 1 270 664 krooni moodustas 559 308 krooni müügitulu periodiseerimine ning 711 356 krooni lühiajaline ettemaks omanikega seotud ettevõttele Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ.

Lisa 4. Maksunõuded ja –kohustused

Maksuliik	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	1 690	-	-	133 691
Üksikisiku tulumaks	-	183 158	-	270 619
Sotsiaalmaks	-	376 352	-	607 487
Töötuskindlustusmakse	-	39 657	-	58 197
Kohustuslik kogumispension	-	7 887	-	3 112
Müügimaks	-	7 110	-	-
Maksuintress	-	21 093	-	104 050
Maksunõuded ja –kohustused kokku	1 690	635 257	-	1 177 156

Lisa 5. Varud

Varude grupp	31.12.2010	31.12.2009
Tooraine ja materjal	125 039	157 467
Varud kokku	125 039	157 467

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Inventar, tööriistad jms.	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus			
Soetused 2009	13 071	153 382	166 453
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2009	1 324 335	872 037	2 196 372
Akumuleeritud kulum			
Kulum 2009	211 057	72 152	283 209
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2009	1 269 390	686 173	1 955 563
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2009	54 945	185 864	240 809
Soetused 2010	12 500	26 245	38 745
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2010	1 336 835	898 282	2 235 117
Ümberklassifitseerimine	-27 374	27 374	0
Akumuleeritud kulum			
Kulum 2010	70 894	83 146	154 040
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2010	1 340 284	769 319	2 109 603
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2010	23 925	101 589	125 514

Lisa 7. Laenukohustused

Lühiajaline laen tagasimaksetähtaeg 12 kuu jooksul	31.12.2010	31.12.2009	Intressimäär
Arvelduskrediit (alusvaluuta EEK)	-	900 137	6%
Krediitkaardi kohustus (alusvaluuta EEK)	5 563	14 823	12%
Easy Stay Holding OÜ (alusvaluuta EEK)	545 449	545 449	
Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ (alusvaluuta EEK)	2 914 764	854 765	2%
Pikaajaline laen tagasimaksetähtaeg aprill 2011			
Laen Via Hansa Eesti AS (alusvaluuta EEK)	-	213 486	6%
Laenukohustused kokku	3 465 776	2 528 660	

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjate ettemaksed	246 380	220 131
Tarnijatele tasumata arved	433 103	470 072
Võlad töövõtjatele	540 711	544 037
Kohustus omanike kaudu seotud ettevõtte		
Divine Kinnisvarakonsultatsioonid ees	2 495 929	4 294 484
Maksuvõlad (lisa 4)	635 257	1 177 156
Muud viitvõlad	136 278	97 820
Viitvõlad ja ettemaksud tulevaste perioodide kulud kokku	4 487 658	6 803 700



juhatuse liige

Lisa 9. Müügitulu

Tegevusala	2010	2009
Majutusteenus (EMTAK 55101)	8 965 013	6 139 231
Toitlustusteenus (EMTAK 56101)	6 429 434	5 658 108
Muud kaubad ja teenused (EMTAK 96041)	250 375	153 338
Kokku	15 644 822	11 950 677

2010 aastal tubade arv 25 1858 (2009: 25 838)

2010 aastal täitunud tubasid 14 453 (2009: 10 217)

Keskmine täituvus protsent 57,39% (2009: 39,54%)

Teenust osutati täies ulatuses Eesti Vabariigis.

Lisa 10. Müüdud kaupade kulud

	2010	2009
Toidu- ja joogikaupade kulud	1 749 056	1 643 125
Ülemajutuse kulud	87 976	68 282
Sisseostetud teenindus	6 387	53 212
Reisibüroode komisjonitasud	632 842	296 429
Muud kulud	1 253 795	1 171 193
Kokku	3 730 056	3 232 241

Lisa 11. Turustuskulud

	2010	2009
Palgakulud	5 569 411	5 767 436
Muud kulud	-	-
Kokku	5 569 411	5 767 436



juhatuse liige

Lisa 12. Üldhalduskulud

	2010	2009
Sidekulud	186 549	210 731
Transpordikulud	221 314	237 242
Ruumide rent	2 077 740	5 074 470
Kommunaalteenused	1 235 198	1 090 076
Inventari rent ja väheväärtuslik vara	11 764	7 805
Põhivara kulum	154 040	283 209
Muud kulud	1 781 691	2 086 002
Kulud kokku kokku	5 667 296	8 989 535

Lisa 13. Personalikulud

	2010	2009
Majutus	1 565 335	1 818 406
Toitlustus	1 819 776	2 012 365
Admin	1 167 151	901 559
Müük ja marketing	602 792	501 218
Remont ja hooldus	414 357	533 887
Kokku	5 569 411	5 767 436

Lisa 14. Kasutusrent*Ettevõtte kui rentnik*

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendit. 2010 kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 25 077 krooni (2009: 132 276 krooni).

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel hotellihooneid Tallinnas aadressil Toompuiestee 23 ja Paldiski mnt 3. 2010.a kajastati kuludes nimetatud hoonete rendimakseid summas 2 077 740 krooni.

Lisa 15. Potentsiaalsed kohustused

Easy Stay Hospitality Group OÜ kohustub, kui käendaja, vastutama emaettevõtte Easy Stay Holding OÜ poolt võetud laenu tagasimaksete nõuetekohase täitmise eest. Kogu laenulepingu summa on 41 187 829 krooni ja tähtaeg on 23.11.2014.a.

Lisa 16. Osakapital

Ettevõttel on 1 osa nimiväärtusega 1 000 000 krooni.

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ☐ Emaettevõtte Easy Stay Holding OÜ;
- ☐ Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ (omanike kaudu seotud ettevõtte)
- ☐ Osaühingu juhatus, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Kauba ja teenuste ostu- ja müügitehingud

OÜ Easy Stay Hospitality Group on aruandeaastal ostnud emaettevõttelt Easy Stay Holding OÜ-lt teenuseid (kommunaal-, kommunikatsiooni- jm teenused), rentinud vara (inventari, ruume ja transpordivahendit) ning põhivara järgmistes mahtudes:

Tehingute nimetus	Ost		Müük	
	2010	2009	2010	2009
Teenused	-	509 390		23 983
Rent	-	1 038 870		
Intressid	-	10 182		-
Kokku	-	1 558 442		23 983

OÜ Easy Stay Hospitality Group on aruandeaastal ostnud omanike kaudu seotud ettevõttelt Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ-lt teenuseid (kommunaal-, kommunikatsiooni- jm teenused), rentinud vara (inventari, ruume ja transpordivahendit) ning põhivara järgmistes mahtudes:

Tehingute nimetus	Ost		Müük	
	2010	2009	2010	2009
Teenused	1 185 555	580 686		112 399
Rent	2 077 740	4 035 600		
Intressid	44 246	-		-
Kokku	3 307 541	4 616 286		112 399



juhatuse liige

Saldod seotud osapooltega:

Kohustused emaettevõtte Easy Stay Holding OÜ ees

	31.12.2010	Tähtaeg	Intress	Alus-valuuta
Arvelduslaen Easy Stay Holding OÜ	545 449	31.12.2011	0,00%	EEK
Arvelduslaenu intressikohustus				

	31.12.2009	Tähtaeg	Intress	Alus-valuuta
Arvelduslaen Easy Stay Holding OÜ	545 449	31.12.2010	5,00%	EEK
Arvelduslaenu intressikohustus	7 365			

Kohustused omanike kaudu seotud ettevõtte Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ ees

	31.12.2010	Tähtaeg	Intress	Alus-valuuta
Arvelduslaen Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ	2 914 764	31.12.2011	2,00%	EEK
Arvelduslaenu intressikohustus	2 817			

	31.12.2009	Tähtaeg	Intress	Alus-valuuta
Arvelduslaen Divine Kinnisvarakonsultatsioonid OÜ	854 765	31.12.2010	5,00%	EEK
Arvelduslaenu intressikohustus	2 817			

Lisa 18. Finantsriskid

Ettevõtte tegevused võivad kaasneda mitmed finantsriskid: valuuta-, krediidi-, likviidsus ja intressimäärade risk.

Valuutarisk

Ettevõttel ei ole olulisi valuutariske. Peamised kasutatavad valuutad on ettevõtte arvestusvaluutad või Euro, mis on fikseeritud ametlikud valuutad.

Krediidirisk

Tulenevalt ettevõtte spetsiifikast, ei ole ettevõtte avatud olulistele krediidiriskidele. Krediidiriskid on suuresti seotud majutusteenuste eest esitatud arvete mittelaekumisega, kuid antud risk ei ole ettevõtte jaoks oluline. Krediidiriskide vähendamiseks hindab ettevõtte järjepidevalt klientide maksedistsipliini.

Intressirisk

Ettevõttes on kasutusel fikseeritud intressimäärad. Ettevõtte ei ole kasutanud enda kindlustamiseks mingeid riskimaandamise instrumente.

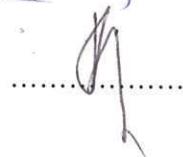
Juhatuses allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Easy Stay Hospitality Group juhatus on koostanud 2010. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ning kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Paul Raymond Taylor juhatuses liige  18.05.2011

Michael Edward Pilkington juhatuses liige  18.05.2011

Hans-Henrik Kjolby juhatuses liige  18.05.2011


juhatuse liige

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Easy Stay Hospitality Group OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Easy Stay Hospitality Group OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 8 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Easy Stay Hospitality Group OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardidega.

Asjaolude rõhutamine

Easy Stay Hospitality Group OÜ omakapital oli seisuga 31.12.2010 negatiivne ega vastanud seega äriseadustiku nõuetele. Kirjeldatud olukorras on ettevõtte omanikud kohustatud astuma samme omakapitali taastamiseks või otsustama ettevõtte lõpetamise.

Tallinn, 18-mai 2011



Vimar Tälli
Vandeaudiitor

Osanike nimekiri

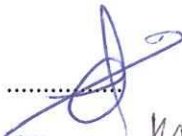
OÜ Easy Stay Hospitality Group osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (18.05.2011) seisuga oli alljärgnev:

Easy Stay Holding OÜ

Reg nr 10843277

Aadress: Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23, 10137 Tallinn

1 osa nimiväärtusega 1 000 000 (üks miljon) krooni.

Paul Raymond Taylor	juhatuse liige		18.05.2011
Michael Edward Pilkington	juhatuse liige		18.05.2011
Hans-Henrik Kjolby	juhatuse liige		18.05.2011

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

Tegevusala	2010	2009
Majutusteenus (EMTAK 55101)	8 965 013	6 139 231
Toitlustusteenus (EMTAK 56101)	6 429 434	5 658 108
Muud kaubad ja teenused (EMTAK 96041)	304 938	153 338
Kokku	15 699 385	11 950 677

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ EASY STAY HOSPITALITY GROUP (registrikood: 10920753) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kätlin Järvekülg	Sisestaja	22.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	8965013	57.30%	Jah
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	6429434	41.10%	Ei
Saunade, solaariumite ja massaa?isalongide tegevus jm füüsilise heaoluga seotud teenindus	96041	250375	1.60%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Divine Kinnisvara Konsultatsioonid Osaühing	10843277	Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6600700
Faks	+372 6616176
Mobiiltelefon	+372 5290130
E-posti aadress	mall.kuurme@acconto.ee
E-posti aadress	finance@uniquestay.com
Veebilehe aadress	www.uniqestay.com