

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Station Hotel

registrikood: 11171035

tänava nimi ja maja number: Soola tn 8

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51014

telefon: +372 737 1000

e-posti aadress: kersti@dorpat.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Laenukohustised	11
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 5 Tööjõukulud	12
Lisa 6 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

AS Station Hotel peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja sellega kaasnev tegevus. AS Station Hotel on aadressil Soola 6, Tartu asuva hotelli DORPAT omanikettevõtja.

Tartu linna ajaloolist nime DORPAT kannab Tartu kesklinnas Emajõe ärikvartalis asuv hotellikompleks. Dorpati nime all peitub mitmeid erinevaid võimalusi - Tartu ja Lõuna-Eesti suurim hotell, kus kolmetärni superior hotelli kuuel korrusel on võimalik majutada 410 külalist, kauni vaatega ruumikas *a la carte* restoran ning wellness-spaa.

AS Station Hotel kuulub AS Estiko Grupp kontserni.

Aruandeaasta lõpu seisuga ASis Station Hotel palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatus ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

AS Station Hotel müügitulu 2022. aastal oli 1 152 141 eurot (2021: 1 063 421 eurot). Müügitulu koosnes: ruumide üürile andmine 911 916 eurot (2021: 908 085 eurot), tarbimisteenuste vahendus 240 225 eurot (2021: 155 336 eurot).

AS Station Hotel olulisemad finantsnäitajad on toodud järgnevas tabelis:

Põhinäitajad (eurodes)	2022	2021	+/-
Müügitulu	1 152 141	1 063 421	8,3%
Puhaskasum	390 061	398 327	-2,1%
Omakapital	5 985 024	5 594 963	7,0%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu)*100	50,0%	53,2%	-3,2%
Ärentaablus (ärikasum/müügitulu)*100	42,8%	46,5%	-3,7%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)*100	33,9%	37,5%	-3,6%
Omakapitali rentaablus (ROE) (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital) *100	6,7%	7,4%	-0,7%
Varade rentaablus (ROA) (puhaskasum/aasta keskmised varad)*100	3,3%	3,4%	-0,1%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	16,96	1,07	15,89
Omakapitalimäär (omakapital/varad)*100	51,0%	47,7%	3,3%

Sündmused 2022. aastal

2022.a oli majanduse taaselavnemise aasta, kuid mida iseloomustasid mitmed kriisid - jätkub energiakriis ning julgeolekukriis. Erinevad kriisid on kaasa toonud hüppelise inflatsiooni. Eesti inflatsioonimäär on olnud Euroopa Liidu kõrgeimate inflatsioonimäärade seas, ca 20% juures. Inflatsiooniga võitlemiseks on Euroopa Keskpank tõstnud intressimäärasid. Kui Euroopa pankade vaheline laenuintress euribor oli veel 2022.a juuni alguses negatiivne, siis aasta teises pooles tõusis esimest korda viimase seitsme aasta jooksul plusspoolele ning aasta lõpus ületas juba 2%.

Kõrge inflatsioon on mõjutanud ka ettevõtte tegevust - kiire inflatsioon on kaasa toonud hinnatõusud kõikides tarbimisteenustes - elektrienergia-, gaasi-, vee- ja küttehindades.

Arengusuunad aastaks 2023:

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning 2023. aastal on plaanis majandustegevusega jätkata. Juhtkond jälgib erinevaid majanduskeskkonda tabanud kriise hoolikalt ning analüüsib praeguste arengute mõju ettevõtte tegevusele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 761 551	6 546 501	
Nõuded ja ettemaksed	30 551	28 199	
Nõuded seotud osapoolte vastu	30 551	28 199	6
Kokku käibevarad	6 792 102	6 574 700	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 934 925	5 157 258	2
Immateriaalsed põhivarad	517	593	
Kokku põhivarad	4 935 442	5 157 851	
Kokku varad	11 727 544	11 732 551	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	356 136	6 091 832	3
Võlad ja ettemaksed	44 412	45 756	
Võlad tarnijatele	44 412	45 756	
Kokku lühiajalised kohustised	400 548	6 137 588	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 341 972	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	5 341 972	0	
Kokku kohustised	5 742 520	6 137 588	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	639 100	639 100	
Ülekurss	668 771	668 771	
Kohustuslik reservkapital	63 910	63 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 223 182	3 824 855	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	390 061	398 327	
Kokku omakapital	5 985 024	5 594 963	
Kokku kohustised ja omakapital	11 727 544	11 732 551	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 152 141	1 063 421	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-575 774	-497 977	
Brutokasum (-kahjum)	576 367	565 444	
Turustuskulud	-4 200	-4 200	
Üldhalduskulud	-78 783	-66 985	
Ärikasum (kahjum)	493 384	494 259	
Intressitulud	4 957	0	6
Intressikulud	-103 828	-95 832	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 452	-100	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	390 061	398 327	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	390 061	398 327	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Station Hotel 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Station Hotel on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, juhul kui pole märgitud teisiti.

AS Station Hotel kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeem nr 2.

Emaettevõtja aastaaruanne

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele esitavad emaettevõtja ja kõik tütarettevõtjad iseseisvate äriühingutena eraldi aastaaruanded. AS Station Hotel kuulub AS Estiko Grupp kontserni, konsolideeritud aruande esitab AS Estiko Grupp.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

- Ehitised ja rajatised: 2-20%
- Masinad ja seadmed: 2-20%
- Muu inventar: 2-33%.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses

kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade 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 10 aastat.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 10-33%.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kaubamärgid	10 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõtjale. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata lõppväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtja sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Tarbimisteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad tarbimisteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. AS Station Hotel seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) emaettevõtja ülejäänud tüdrettevõtjad;
- c) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju AS Station Hotel äriolukorrale;
- d) punktis c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 282 323	7 658 096	37 601	8 978 020
Akumuleeritud kulum	0	-3 532 176	0	-3 532 176
Jääkmaksumus	1 282 323	4 125 920	37 601	5 445 844
Ostud ja parendused	0	5 439	0	5 439
Amortisatsioonikulu	0	-294 025	0	-294 025
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 282 323	7 663 535	37 601	8 983 459
Akumuleeritud kulum	0	-3 826 201	0	-3 826 201
Jääkmaksumus	1 282 323	3 837 334	37 601	5 157 258
Ostud ja parendused	0	5 471	50 514	55 985
Amortisatsioonikulu	0	-278 318	0	-278 318
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 282 323	7 085 852	88 115	8 456 290
Akumuleeritud kulum	0	-3 521 365	0	-3 521 365
Jääkmaksumus	1 282 323	3 564 487	88 115	4 934 925

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	911 916	908 085
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	272 257	178 753

Ettevõtja kinnisvara on panditud kohustiste tagatiseks, vt lisa 3.

AS Station Hotel ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutuseta. Kuna ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul puudub aktiivne turg, siis on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse testi diskonteeritud rahavoogude meetodil. Saadud tulemus on ligilähedane kinnisvarainvesteeringu bilansilisele jääkmaksumusele, mistõttu kinnisvarainvesteeringute õiglasel väärtusel kajastamine ei omaks lisaväärtust aruande kvaliteedile.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbank AS	5 698 108	356 136	5 341 972	0	6 kuu Euribor + 1,49%	EUR	30.05.2026
Pikaajalised laenud kokku	5 698 108	356 136	5 341 972	0			
Laenukohustised kokku	5 698 108	356 136	5 341 972	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Swedbank AS	4 546 832	4 546 832			6 kuu Euribor + 1,57%	EUR	15.11.2022
Laen Swedbank AS	1 545 000	1 545 000			6 kuu Euribor + 1,29%	EUR	30.05.2022
Lühiajalised laenud kokku	6 091 832	6 091 832					
Laenukohustised kokku	6 091 832	6 091 832	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 282 323	1 282 323
Ehitised	3 652 602	3 874 935
Kokku	4 934 925	5 157 258

Laenu tagatiseks seisuga 31.12.2022.a on panditud järgmised AS Station Hotel varad:

1. Hüpoteek kinnistule Soola 6, Tartu - hüpoteegisumma 39 912 825 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Tasku Keskus, AS Emajõe Ärikeskus, AS Kesklinna Keskus kinnistud).
2. AS Station Hotel võlaõiguslikest lepingutest ja nendest lisadest tulenevate nõuete tagamine AS Swedbank kasuks summas 95 867 eurot (hüpoteek on seatud konsolideerimisgrupi ettevõtja kinnistule Tehase 18, Tartu).

Konsolideerimisgrupi ettevõtjad tagavad AS Station Hotel laenu järgnevalt:

1. Hüpoteek kinnistule Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16, Tartu - hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks.
2. Hüpoteek kinnistule Soola 8, Tartu – hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks.
3. Hüpoteek kinnistule Kõuni 7, Tartu – hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks.
4. Hüpoteek kinnistule Turu 2, Soola 4a – hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks.
5. Hüpoteek hoonestusõigusele, Soola 8, Tartu – hüpoteegisumma 3 515 141 eurot AS Swedbank kasuks.

Ülalootletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2021.a.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 690 594	3 378 546
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	922 649	844 636
Kokku tingimuslikud kohustised	4 613 243	4 223 182

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. aastal ASis Station Hotel tööjõukulusid ei olnud (2021: ei olnud). Aruandeaasta lõpu seisuga ASis Station Hotel palgalisi töötajaid ei olnud (2021: ei olnud). Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2021: ei makstud).

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Emajõe Ärikeskus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Estiko Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 551	28 199
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 551	28 199
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 564	31 597
Kokku võlad ja ettemaksed	23 564	31 597

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 957	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 152 141	0	1 063 421
Kokku müüdud	0	1 157 098	0	1 063 421

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	166 929	55 842	90 052	54 622
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 200	0	25 200
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 680	40	15 300
Kokku ostetud	166 929	106 722	90 092	95 122

AS Station Hotel kuulub koos teiste kontserniettevõtjatega ühisesse käibemaksugruppi. Käibemaksugrupi esindusisikuks on AS Estiko. ASil Station Hotel ei teki käibemaksukohustust Maksu- ja Tolliametile, vaid grupi esindusisikule.

AS Station Hotel arvelduskonto ASis Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Kontsernikonto annab võimaluse suunata kontsernisisesed vabasid vahendeid just sellele kontserni liikmele, kes neid antud ajahetkel kõige enam vajab.

Kontsernikonto kasutusse antud rahaliste vahendite eest on kontsernikonto liikmetel õigus saada intressi intressimääraga 2% aastas arvestuses (2021: intressimäär 2%). 2022. aastal teeniti intressitulu 4 957 eurot (2021: 0 eurot).

Seisuga 31.12.2022 kontsernikonto kasutusse rahalisi vahendeid antud ei olnud (31.12.2021: ei olnud).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.02.2023

AS Station Hotel (registrikood: 11171035) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SELI	Juhatuse liige	01.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Station Hotel aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Station Hotel (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditiitori 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 lahkneb 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

02. veebruar 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Station Hotel (registrikood: 11171035) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	02.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 223 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	390 061
Kokku	4 613 243
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 613 243
Kokku	4 613 243

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 223 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	390 061
Kokku	4 613 243
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 613 243
Kokku	4 613 243

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	911916	79.15%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	240225	20.85%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7371000
Faks	+372 7308301
E-posti aadress	kersti@dorpat.ee