

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** AS Station Hotel

**registrikood:** 11171035

**tänavatalu nimi,** Soola 8

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthumber:** 51014

**telefon:** +372 7308300

**faks:** +372 7308301

**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 hotelli ja konverentsikeskust ühendav kompleks – hotellis DORPAT on 205 tuba, ruumikas *a la carte* restoran, *wellness-spa* ning Lõuna-Eesti suurimas konverentsi- ja peokeskuses DORPAT on kuni 1000 külalise vastuvõtmiseks valmis 10 multifunktsionaalset saali.

AS Station Hotel kuulub AS Rondam Grupp kontserni.

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

AS Station Hotel müügitulu 2016. aastal oli 1 075 844 eurot (2015: 1 093 942 eurot), võrreldes eelmise aastaga on müügitulu vähenenud 1,7% (2015: kasv 0,1%) . Müügitulu koosnes: ruumide üürile andmine 917 149 eurot (2015: 929 496 eurot), tarbimisteenuste vahendus 158 695 eurot (2015: 159 108 eurot) ja tehnohooldustööde vahendus 0 eurot (2015: 5 338 eurot).

AS Station Hotel olulisemad finantsnäitajad on toodud järgnevas tabelis:

| Põhinäitajad (eurodes)                                                              | 2016             | 2015             | +/-          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Müügitulu</b>                                                                    | <b>1 075 844</b> | <b>1 093 942</b> | <b>-1,7%</b> |
| <b>Puhaskasum</b>                                                                   | <b>388 348</b>   | <b>406 794</b>   | <b>-4,5%</b> |
| <b>Omakapital</b>                                                                   | <b>3 590 007</b> | <b>3 201 659</b> | <b>12,1%</b> |
| <b>Brutorentaablus</b><br>(brutokasum/netokäive)*100                                | <b>47,1%</b>     | <b>48,6%</b>     | <b>-1,5%</b> |
| <b>Ärentaablus</b><br>(ärikasum/netokäive)*100                                      | <b>39,7%</b>     | <b>41,0%</b>     | <b>-1,3%</b> |
| <b>Puhasrentaablus</b><br>(puhaskasum/netokäive)*100                                | <b>36,1%</b>     | <b>37,2%</b>     | <b>-1,1%</b> |
| <b>Omakapitali rentaablus</b><br>(puhaskasum/ aasta keskmine omakapital) *100       | <b>11,4%</b>     | <b>13,6%</b>     | <b>-2,2%</b> |
| <b>Varade rentaablus</b><br>(puhaskasum/aasta keskmised varad)*100                  | <b>5,4%</b>      | <b>5,7%</b>      | <b>-0,3%</b> |
| <b>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</b><br>(käibevarad/lühiajalised kohustused) | <b>5,31</b>      | <b>0,12</b>      | <b>5,19</b>  |
| <b>Omakapitalimäär</b><br>(omakapital/varad)*100                                    | <b>49,2%</b>     | <b>44,4%</b>     | <b>4,8%</b>  |

### Olulisemad sündmused aastal 2016:

2016. aastal jätkati hotell Dorpat spaa-ala uue kontseptsiooni arendamise ja väljatöötamisega, tellitud on plaanitava lõõgastuskeskuse uued eskiisid ja projektid.

### Arengusuunad aastaks 2017:

2017. aastal möödub hotelli DORPAT avamisest 10 aastat. Ettevõtte jätkab põhitegevusega, arendustegevuse käigus uuendatakse *wellness-spa* ning tullaakse välja uute teenustega.

---

Kersti Seli

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       | 31.12.2015       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 934 179          | 463 173          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 17 591           | 18 358           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>951 770</b>   | <b>481 531</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 340 530        | 6 732 806        | 2       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 61               | 183              |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 340 591</b> | <b>6 732 989</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 292 361</b> | <b>7 214 520</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 147 820          | 3 979 502        | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 31 499           | 33 359           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>179 319</b>   | <b>4 012 861</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 3 523 035        | 0                | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>3 523 035</b> | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 702 354</b> | <b>4 012 861</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aksiakapital nimiväärtuses                   | 639 100          | 639 100          |         |
| Ülekurss                                     | 668 771          | 668 771          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 63 910           | 63 910           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 829 878        | 1 423 084        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 388 348          | 406 794          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 590 007</b> | <b>3 201 659</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 292 361</b> | <b>7 214 520</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016           | 2015           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 075 844      | 1 093 942      |         |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -569 129       | -562 200       |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>506 715</b> | <b>531 742</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -79 379        | -82 774        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>427 336</b> | <b>448 968</b> |         |
| Intressikulud                               | -35 268        | -42 174        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -3 720         | 0              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>388 348</b> | <b>406 794</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>388 348</b> | <b>406 794</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Station Hotel 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Station Hotel on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates 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 Rondam Grupp kontserni, konsolideeritud aruande esitab AS Rondam Grupp.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksud

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 nüüdiseväärtusest. 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 vähendamisenä.

### 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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: 3-5%
- Rajatised: 3-33%
- Masinad ja seadmed: 3-30%
- Muu inventar: 3-33%.

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. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara, patendid, litsentsid ja muu immateriaalne põhivara: 18-33%.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 639 eurot

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi                                          | Kasulik eluiga |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Tarkvara, patendid, litsentsid ja muu immateriaalne põhivara | 3-5,5 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 nüüdsväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

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

### Finantskohustised

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

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

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande

kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, 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.

Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (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**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2016 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 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. Tulumaksu tasumise kohustus 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

### **Seotud osapooled**

AS Station Hotel aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid, sh AS RONDAM GRUPP konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |            |            |
|------------------------|-----------|------------|------------|
|                        |           |            | Kokku      |
|                        | Maa       | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2014</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 282 323 | 8 555 278  | 9 837 601  |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -2 763 422 | -2 763 422 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 282 323 | 5 791 856  | 7 074 179  |
|                        |           |            |            |
| Ostud ja parendused    | 0         | 53 427     | 53 427     |
| Amortisatsioonikulu    | 0         | -394 800   | -394 800   |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2015</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 282 323 | 8 608 705  | 9 891 028  |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -3 158 222 | -3 158 222 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 282 323 | 5 450 483  | 6 732 806  |
|                        |           |            |            |
| Ostud ja parendused    | 0         | 11 210     | 11 210     |
| Amortisatsioonikulu    | 0         | -392 718   | -392 718   |
| Muud muutused          | 0         | -10 768    | -10 768    |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2016</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 282 323 | 8 546 670  | 9 828 993  |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -3 488 463 | -3 488 463 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 282 323 | 5 058 207  | 6 340 530  |

|                                                 | 2016    | 2015    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 917 149 | 929 496 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 176 411 | 167 400 |

Aruandeaastal investeeriti kokku 11 210 eurot (2015: 53 427 eurot). Seisuga 31.12.16 on lõpetamata projektidena arvel investeeringuid summas 18 210 eurot (31.12.15: 17 768 eurot).

Ettevõtja kinnisvara on panditud kohustuste 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 pingutusega. 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)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                          |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                          |             |             |
| Laen Swedbank AS-st              | 3 670 855  | 147 820                           | 3 523 035              | 0           | 6 kuu Euribor<br>+ 1,15% | EUR         | 15.11.2019  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 670 855  | 147 820                           | 3 523 035              | 0           |                          |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 670 855  | 147 820                           | 3 523 035              | 0           |                          |             |             |
|                                  |            |                                   |                        |             |                          |             |             |
|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                          |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                          |             |             |
| Laen Swedbank AS-st              | 3 979 502  | 3 979 502                         | 0                      | 0           | 6 kuu Euribor<br>+ 0,89% | EUR         | 15.11.2016  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 979 502  | 3 979 502                         | 0                      | 0           |                          |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 979 502  | 3 979 502                         | 0                      | 0           |                          |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
| Maa                                                   | 1 282 323        | 1 282 323        |
| Ehitised                                              | 5 058 207        | 5 450 483        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>6 340 530</b> | <b>6 732 806</b> |

2016. aastal refinantseeriti AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja Swedbank AS vahel sõlmitud laenuleping AS Station Hotel poolt tagastamisele kuuluva jäägi osas kogusummas 3 695 491 eurot.

Aruandeaastal tagastati laenugraafiku alusel laenu põhiosa makseid summas 308 647 eurot (2015: 322 349 eurot) ning tasuti intresse summas 35 268 eurot (2015: 42 174 eurot).

Laenu tagatiseks seisuga 31.12.2016.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 Küüni 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.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2015.a.

## Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 774 581        | 1 463 902        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 443 645          | 365 976          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 218 226</b> | <b>1 829 878</b> |

## Lisa 5 Tööjõukulud (eurodes)

2016. aastal ASis Station Hotel tööjõukulusid ei olnud (2015: ei olnud). Aruandeaasta lõpu seisuga ASis Station Hotel palgalisi töötajaid ei olnud (2015: ei olnud). Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2015: ei makstud).

## Lisa 6 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus                     | AS Emajõe Ärikeskus |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud | Eesti               |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja              | AS Rondam Grupp     |
| Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud           | Eesti               |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 0          | 13 151     | 0          | 15 025     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 16 335     | 0          | 16 492     | 0          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 256      | 0          | 1 704      | 0          |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                                         | 2016   |           | 2015   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|--------|-----------|
|                                                                                                                                                         | Ostud  | Müügid    | Ostud  | Müügid    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted                                                                                                | 45 244 | 0         | 45 342 | 1 976     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted                        | 9 892  | 1 002 551 | 10 182 | 1 004 855 |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted | 20 400 | 73 293    | 23 600 | 89 087    |

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. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2017

**AS Station Hotel (registrikood: 11171035) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KERSTI SELI        | Juhatuse liige     | 25.01.2017           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Station Hotel aktsionäridele

### Arvamus

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

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

### Arvamuse alus

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

### Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

10. veebruar 2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Station Hotel (registrikood: 11171035) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 10.02.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2016       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 829 878        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 388 348          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 218 226</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 218 226        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 218 226</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2016       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 829 878        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 388 348          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 218 226</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 218 226        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 218 226</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 917149          | 85.25%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 158695          | 14.75%      | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 7308300     |
| Faks            | +372 7308301     |
| E-posti aadress | kersti@dorpat.ee |