

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02. 07. 2008

21 la 104770

da

AS Station Hotel

Majandusaasta aruanne 2008

Äriregistri kood:	11171035
Aadress:	Soola 8 Tartu 51013
Telefon:	+372 730 8300
Faks:	+372 730 8301
E-mail:	<u>estiko@estiko.ee</u>
Põhitegevusala:	kinnisvara haldamine
Audiitor:	Audiitorbüroo ELSS AS
Majandusaasta:	01.01.2008 - 31.12.2008

Ph

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [skeem 2]	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 4 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 5 Rendid	14
Lisa 6 Laenukohustused	15
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Pikaajalised laenukohustused	15
Lisa 9 Aktsiakapital.....	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Müüdid kaupade ja teenuste kulu	16
Lisa 12 Üldhalduskulud	16
Lisa 13 Finantstulud ja-kulud.....	16
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 15 Tagatised	18
Sõltumatu audiitori järeldusotsus	19
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	20
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	21



Tegevusaruanne

AS Station Hotel peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine, ost, müük ja sellega kaasnev tegevus.

AS Station Hotel asutati 30.septembril 2005.a aktsiaseltsi Emajõe Ärikeskus poolt eesmärgiga jagada ehitatav Emajõe Ärikeskuse III etapp funktsionaalselt eraldi toimivateks osadeks. AS Station Hotel on aadressil Soola 6 asuva hotelli „Dorpat“ omanikettevõtja.

AS Station Hotel kuulub AS-i Rondam Grupp kontserni.

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

AS Station Hotel müügitulu 2008. aastal oli 17 310 tuhat krooni (2007: 5 993 tuhat krooni), võrreldes eelmise aastaga on müügitulu suurenenud 189%. Üritulu suurenemine võrreldes 2007. aastaga on tingitud hoone valmimisest 2007. aasta juuli lõpus. Müügitulu koosnes: ruumide üürile andmine 13 863 tuhat krooni (2007: 4 767 tuhat krooni), kommunaalteenuste vahendamine 1 738 tuhat krooni (2007: 908 tuhat krooni) ja muude kaupade ja teenuste müük 1 709 tuhat krooni (2007: 318 tuhat krooni).

AS Station Hotel olulisemad finantsnäitajad on toodud järgnevas tabelis:

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2008	2007
Käive	17 310	5 993
Puhaskahjum	-1 175	-437
Aktiva (varad)	142 865	149 575
Omakapital	18 078	19 253
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	-6,29%	-2,2%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	-0,8%	-0,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused) x 100	2,34%	0,06%
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	12,6%	12,9%

Olulised sündmused aastal 2008:

2008. aastal paigaldati hotelli „Dorpat“ numbritubade ventilatsioonitorudesse helisummutid eesmärgiga parandada klientide heaolu.

Arengusuunad aastaks 2009:

2009. aasta on majandusele ebastabiilne aasta, tuleb jälgida likviidsuskriisi ja sellega kaasnevaid üldisi majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Ettevõtte deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse. Samuti sõltub ettevõtte tegevus olulistest hankijatest, kes võivad sattuda raskustesse ning seega olla võimetud tarnima kaupu ning pakkuma teenuseid kokkulepitud tähtaegadel ja tingimustel. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja areng praegustes tingimustes.

Kinnisvara arendaja seisukohalt on 2009. aastal plaanis kaardistada hoone seisund ja tuua välja puudused, mis kuuluvad garantiiremondi korras likvideerimisele. Samuti on plaanis teostada hoone garantiiremont.



Kersti Seli
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastustust AS Station Hotel 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Station Hotel on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Tartu, 26.märts 2009



Kersti Seli
Juhatuse liige

AS Station Hotel
26.03.2009
Kersti Seli

Bilanss
 (tuh EEK)

	<i>Viide lisale</i>	31.12. 2008	31.12. 2007
AKTIVA (VARA)			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	2	879	1 645
Käibevara kokku		879	1 645
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	14	1 259	1 797
Kinnisvarainvesteeringud	3	140 716	146 122
Immateriaalne põhivara	4	11	11
Põhivara kokku		141 986	147 930
AKTIVA (VARA) KOKKU		142 865	149 575
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	7 590	9 845
Võlad ja ettemaksed	7	22 930	27 637
Lühiajalised kohustused kokku		30 520	37 482
Pikaajalised laenukohustused	8	94 267	92 840
Pikaajalised kohustused kokku		94 267	92 840
Kohustused kokku		124 787	130 322
Omakapital aktsiaseltsis			
Aktsiakapital nominaalväärtuses	9	10 000	10 000
Ülekurss (aažio)		10 464	10 464
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-1 211	-774
Aruandeaasta kahjum		-1 175	-437
Omakapital kokku		18 078	19 253
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		142 865	149 575



AS STATION HOTEL
 Aruanne koostanud ja kontrollinud
 Aruanne koostanud ja kontrollinud
 26.03.2009
 Kett

Kasumiaruanne [skeem 2]
(tuh EEK)

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
Müügitulu	<i>10</i>	17 310	5 993
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	<i>11</i>	-9 870	-3 750
Brutokasum		7 440	2 243
Üldhalduskulud	<i>12</i>	-228	-494
Muud äritulud		0	477
Muud ärikulud		0	-24
Ärikasum		7 212	2 202
Finantstulud ja -kulud	<i>13</i>	-8 387	-2 639
Aruandeaasta puhaskahjum		-1 175	-437



Handwritten date: 26.03.2009
Handwritten initials: KOT

Rahavoogude aruanne

(otsene meetod, tuh EEK)

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
<i>Rahavood äritegevusest</i>			
LAEKUMISED		21 213	6 104
Ostjatelt		21 213	4867
Muudest lühiajalistest nõuetest		0	1 237
VÄLJAMAKSED		-8 307	-18 269
Ostetud kaupade ja teenuste eest		-5 984	-16 422
Maksudele		-2 322	-1 728
Töötasudeks		0	-113
Muud tasumised		-1	-6
Rahavood äritegevusest kokku		12 906	-12 165
<i>Rahavood investeerimisest</i>			
LAEKUMISED		700	4 493
Põhivara müügist		0	4 356
Kapitalirendi põhimakse		520	97
Kapitalirendi intress		180	40
VÄLJAMAKSED		-280	-84 425
Põhivara eest		-280	-83 975
Antud laenud grupiettevõtjatele		0	-450
Rahavood investeerimisest kokku:		420	-79 932
<i>Rahavood finantseerimisest</i>			
LAEKUMISED		200	100 888
Saadud laenu pangast		0	87 471
Saadud muu mittekonverteeritav laen	14	200	4 612
Saadud arvelduskrediiti		0	8 805
VÄLJAMAKSED		-13 526	-8 932
Pangalaenude tagasimaks	8	-2 174	0
Arvelduskrediit		-4 688	0
Laen emalt tagasimaks		0	-5 000
Tasutud intressi		-6 660	-3 896
Muude finantskulude tasumine		-4	-36
Rahavood finantseerimisest kokku:		-13 326	91 956
Rahavood kokku:		0	-141
RAHA ALGSALDO		0	141
RAHA LÖPPSALDO		0	0

AS STATION HOTEL
 Majandusaasta aruanne
 2008. a majandusaasta aruanne
 26.03.2009
 Kõrval

Omakapitali muutuste aruanne
(tuh EEK)

	Aksiakapital	Aazio	Kogunenud kahjum	Kokku
Omakapital 31.12.2006	10 000	10 464	-774	19 690
Aruandeaasta kahjum	0	0	-437	-437
Omakapital 31.12.2007	10 000	10 464	-1 211	19 253
Aruandeaasta kahjum	0	0	-1 175	-1 175
Omakapital 31.12.2008	10 000	10 464	-2 386	18 078

Informatsiooni omakapitali kohta vaata ka lisast 9.



26.03.2009
KCT

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Station Hotel 2008. 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.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes kroonides, juhul kui pole märgitud teisiti.

A. 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.

B. Raha ja ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

C. Nõuded ostjate vastu

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 vähendamisenä.

D. 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 bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajate makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (soetusmaksumus miinus akumulieeritud kulum ja 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



26.03.2009
KTS

määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-20% aastas.

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 kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • Ehitised | 20-50 aastat |
| • Rajatised | 10-20 aastat |
| • Tootmiseseadmed | 8-15 aastat |
| • Muud masinad ja seadmed | 3-10 aastat |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 3-5 aastat |

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

26.03.2009
kef.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

F. Immateriaalne põhivara

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 akumuliseeritud 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 | 3-5 aastat |
| • Kaubamärk „Dorpat“ | määramata |
| | kasutuseaga |

G. Kapitali- ja kasutusrendid

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 tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

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

H. Finantskohustused

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 õiglases 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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustel 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

26.03.2009
Kõik

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

I. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

J. Tehingud seotud osapooltega

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.



26.03.2009
koht

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	24	19
Muud nõuded (lisa 14)	849	1 626
Muud ettemaksed	6	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	879	1 645

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31.12.2006	Soetus	Arvestus perioodi kulum	Saldo 31.12.2007
Maa	20 064	0	0	20 064
Hooned	0	88 030	-1 690	86 340
Välisrajatised	0	7 477	-141	7 336
Siserajatised	0	28 441	-477	27 964
Seadmed	0	2 878	-46	2 832
Muu inventar	0	1 664	-78	1 586
Kokku	20 064	128 490	-2 432	146 122

	Saldo 31.12.2007	Soetus	Arvestus perioodi kulum	Saldo 31.12.2008
Maa	20 064	0	0	20 064
Hooned	86 340	0	-3 939	82 401
Välisrajatised	7 336	0	-1 158	6 178
Siserajatised	27 964	312	-339	27 937
Seadmed	2 832	14	-110	2 736
Muu inventar	1 586	0	-186	1 400
Kokku	146 122	326	-5 732	140 716

Aruandeaastal tehti investeeringuid kokku 326 tuhat krooni (2007: 128 490 tuhat krooni). Ettevõtja kinnisvara on panditud kohustuste tagatiseks. Vaata ka lisa 15.

Lisa 4 Immateriaalne põhivara

AS Station Hotel soetas 2006.aastal kaubamärgi "Dorpat" soetusmaksumusega 11 tuhat krooni. Kaubamärgi kasutusõigus on müüdud kümneks aastaks OÜ-le Dorpat. Kaubamärk on määramata kasutuseaga vara, seetõttu seda ei amortiseerita. Kaubamärgi jääkmaksumus seisuga 31.12.2008 on 11 tuhat krooni (2007: 11 tuhat krooni).

26.03.2009
ksh.

Lisa 5 Rendid**Kasutusrent (ettevõtte kui rendile andja)**

Ettevõtte on andnud kinnisvara tüürile kasutusrendi tingimustel.

	2008	2007
Soola 6		
Saadud kasutusrenditulu (tüüritulu) (lisa 10)	13 863	4 767
Haldamisega otseselt kaasnevad kulud (ei sisalda üldhalduskulusid ega finantskulutusi)	-9 870	-3 750
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest tüürilepingutest:	217 093	213 580
sh kuni 1 aasta	18 225	13 640
sh 1-5 aastat	92 928	64 450
sh üle 5 aasta	105 940	135 490

Kasutusrent (ettevõtte kui rentnik)

Kantud kuludesse kasutusrendimakseid perioodi jooksul	874	284
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest:	2 840	3 624
sh kuni 1 aasta	874	782
sh 1-5 aastat	1 966	2 842

Kapitalirent (ettevõtte kui rendile andja)

	2008	2007
Saadud kapitalirenditulu	408	97
Järgmiste perioodide kapitalirenditulu mittekatkestatavatest lepingutest	1 764	2 205
sh kuni 1 aasta	505	408
sh 1-5 aastat (lisa 14):	1 259	1 797

Kapitalirendile on liisinglepingu alusel antud hotelli „Dorpat“ opereerimiseks tarvilikud sisustuselemendid, mida ei olnud otstarbekas kajastatada kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumuses.

26.03.2009
KTH

Lisa 6 Laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Arvelduskrediit	4 117	8 805
Pikaajaliste pangalaenu lühiajaline kohustus (lisa 8)	3 473	1 040
Laenukohustused kokku	7 590	9 845

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	256	514
Maksuvõlad (käibemaks)	207	131
Muud võlad (lisa 14)	22 467	26 992
Võlad ja ettemaksed kokku	22 930	27 637

Muude võlgade real kajastatakse võlgnevust seotud ettevõtjatele. Kõiki nimetatud kohustusi kajastatakse aruandeaastal lühiajaliste kohustustena.

Lisa 8 Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2007	Tagasimaksed 2008.a	Tagasimaksed 2009-2016.a	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Pangalaen Swedbankist	93 880	1 040	92 840	2016	1,4% + 6 kuu Euribor
Kokku	93 880	1 040	92 840		

2008. aastal tasuti tegelikult pangalaenu kogusummas 2 174 tuhat krooni (vt rahavoogude aruanne).

	31.12.2008	Tagasimaksed 2009.a	Tagasimaksed 2010-2016.a	Makse- tähtaeg	Intressimäär
Pangalaen Swedbankist	91 706	3 473	88 233	2016	1,4% + 6 kuu Euribor
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt (lisa 14)	6 034	0	6 034	2012	7%
Kokku	97 740	3 473	94 267		

Lisa 9 Aktsiakapital

	Emiteeritud aktsiate arv (tk)	Aktsiate nimiväärtus (lihtaktsiad)	Aktsiakapital kokku
31.12.2008	1 000	10 000	10 000 000
31.12.2007	1 000	10 000	10 000 000

Aktsiaseltsi miinimumkapitali suuruseks on 10 000 000 (kümme miljonit) krooni ja maksimaalseks suuruseks 40 000 000 (nelikümmend miljonit) krooni. Aktsiate nimiväärtus on 10 000 (kümme tuhat) krooni. 2006. aastal suurendati aktsiakapitali 400 000 kroonilt 10 000 000 kroonile, emaettevõtja tasus aktsiate eest 10 900 krooni aktsia kohta, millest tekkis ülekurs 10 494 tuhat krooni.

Aktsiakapitali suurendamine toimub uute aktsiate väljalaskmise teel. Aktsiaseltsi üldkoosoleku otsuse alusel võib välja lasta ka teisi liike ja erineva nimiväärtusega aktsiaid, mis võivad anda aktsionäridele erinevaid õigusi.



26.03.2009
KOB.

Lisa 10 Müügitulu

	2008	2007
Üüritulu (lisa 5)	13 863	4 767
Kommunaalteenused	1 738	908
Tehnohoodus	81	0
Muu	1 628	318
Müügitulu kokku	17 310	5 993

Lisa 11 Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

	2 008	2 007
Muutuvkulud	-1 704	-1 261
Püsikulud	-8 166	-2 489
<i>sh kulum</i>	-5 733	-2 432
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu kokku	-9 870	-3 750

Lisa 12 Üldhalduskulud

	2 008	2 007
Personalikulu ja juhtimisteenus	-202	-467
Muud üldhalduskulud	-26	-27
Üldhalduskulud kokku	-228	-494

Juhtimiskuludes kajastatakse kontserniettevõtjate ühise nõukogu ja juhatuse kulusid, samuti muid juhtimisega seotud ja juriidiliste teenuste jagatud kulusid, vt ka lisa 14.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

	2 008	2 007
Intressikulud	-8 518	-2 690
<i>sh pangalaenu intress</i>	-5 941	-2 189
<i>sh arvelduskredidi intress</i>	-376	-202
<i>sh laenuintress kontserniettevõtjalt</i>	-1 974	-299
<i>sh muude laenude intress</i>	-227	0
Kahjum valuutakursi muutusest	-4	-1
Muud finantstulud ja -kulud	135	52
Finantstulud ja -kulud kokku	-8 387	-2 639



26.03.2009
Loth

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

AS Station Hotel on ühine käibemaksukohustuslane järgmiste kontserniettevõtjatega: AS Ülikoolilinna Ärikeskus, AS Emajõe Ärikeskus, AS Estiko, AS Estiko-Plastar, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Rondam Grupp.

Samuti kuulub AS Station Hotel ühise kontsernikonto koosseisu Swedbankis.

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	131	0	0	0
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	276	512	69 814	0
Muud seotud osapooled	0	16 021	3 908	6 090
Kaupade ja teenuste ost-müük kokku	407	16 533	73 722	6 090

	2008	2007
Kontsernisisene intressitulu ja -kulu		
Emaettevõtja	-282	-77
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-1 874	-428
Kontsernisisene intressitulu ja -kulu kokku (lisa 13)	-2 156	-505

Saldod seotud osapooltega:	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõtja	5 390	0
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 077	26 992
Lühiajalised kohustused kokku (lisa 7)	22 467	26 992

	31.12.2008	31.12.2007
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 034	0
Pikaajalised kohustused kokku (lisa 8)	6 034	0

Aruandeaastal sai AS Station Hotel konsolideerimisgrupi ettevõtjalt täiendavalt laenu 200 tuhat krooni. Alates 2008. aastast kajastatakse laen konsolideerimisgrupi ettevõtja vastu pikaajalisena.

Nõuded muudele seotud osapooltele	31.12.2008	31.12.2007
Nõukogu esimehega seotud ettevõtjad	2 108	3 423
<i>sh lühiajalised nõuded (lisa 2)</i>	849	1 626
<i>sh pikaajalised nõuded (lisa 5)</i>	1 259	1 797

AS Station Hotel on sõlminud koostöös AS-ga Ülikoolilinna Ärikeskus ühise laenulepingu AS-ga Hansapank Emajõe Ärikeskuse 3. etapi ehitamise finantseerimiseks (laenulimiit kokku 540 miljonit krooni). AS Station Hotel kasutab sellest laenust summat 93 880 tuhat krooni.

Seisuga 31.12.2008 oli AS-le Station Hotel avatud ühisest kontserni arvelduskrediidist laenulimiit 4 200 tuhat krooni, millest kasutuses oli 4 117 tuhat krooni, vt ka lisa 6.

26.03.2009
KCH

Lisa 15 Tagatised

AS-st Hansapank võetud ühislaenu tagatised on esitatud alltoodud tabelis. Ühislaenu kogulimiit on 540 000 tuh krooni, sh arvestuslik AS Station Hotel osa – 93 880 tuh krooni.

Tagatise liik	Iseloomustus	Laenulepingu limiit*	Pandipidaja
Firma käendus	AS Emajõe Kaubahall käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule	93 880	Hansapank
Firma käendus	Estiko Investeeringute AS käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule	93 880	Hansapank
Firma käendus	AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule	93 880	Hansapank

Tagatise liik	Iseloomustus	Tagatis	Laenulepingu limiit*	Pandipidaja
Hüpoteek kinnistule	Estiko Investeeringute AS tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Tähe 96/Tehase 14	93 880	Hansapank
Hüpoteek kinnistule	Estiko Investeeringute AS tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Tehase 16	93 880	Hansapank
Hüpoteek kinnistule	AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Soola 8, MO 4200/8531	93 880	Hansapank
Hüpoteek kinnistule	AS Emajõe Kaubahall tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Kütüni 7	93 880	Hansapank
Hüpoteek kinnistule	AS Ülikoolilinna Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Turu 2, Soola 4, Soola 4a	93 880	Hansapank
Hüpoteek kinnistule	AS Station Hotel tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Soola 8, MO 4200/8531	93 880	Hansapank
Hüpoteek hoonestus- õigusele	AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Soola 8 hoonestusõigus	93 880	Hansapank
Hüpoteek kinnistule	AS Station Hotel tagab Estiko Investeeringute AS laenu	Tartu, Soola 6	58 500	Hansapank
Firma käendus	AS Rondam Grupp käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule		93 880	Hansapank



26.03.2009
kefi

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

tuhandetes Eesti kroonides

Tegevusalade nimetused	EMTAK kood	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	13 863	4 767
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	6832	3 447	1 226
Müügitulu kokku		17 310	5 993

Tartu, 26.märts 2009


Kersti Seli
Juhatuse liige

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Station Hotel aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Station Hotel raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Station Hotel finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartu 26. märtsil 2009

Audiitorbüroo ELSS AS

Enn Leppik
vannutatud audiitor

Margit Leppik
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : +372 7 301 330 - Fax : +372 7 301 333 - www.elss.ee

Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605

Reg. kood 10213441

AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

AS Station Hotel 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

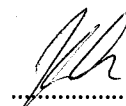
.....17.06......2009 otsusega, allkirjastamine17.06...... 2009:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
--	------	---------	---------

Juhatus:

Juhatus liige

Kersti Seli

26.03.09**Nõukogu:**

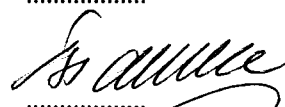
Nõukogu esimees

Neinar Seli

17.06.2009

Nõukogu liige

Ain Tammvere

17.06.2009

Nõukogu liige

Erik Pallase

17.06.2009