

AS Station Hotel

Majandusaasta aruanne 2006

19LK 75457
EL

Äriregistri kood:	11171035
Aadress:	Soola 8 Tartu 51013
Telefon:	+372 7308 300
Faks:	+372 7308 301
E-mail:	
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta:	01.01.2006 - 31.12.2006
Juhataja	Kersti Seli
Nõukogu	Neinar Seli (esimees) Ain Tammvere Erik Pallase
Audiitor	Audiitorbüroo ELSS AS

Kh

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE [otsene meetod]	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed	13
Lisa 4 Põhivara	13
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 6 Omakapital	14
Lisa 7 Turustuskulud	15
Lisa 8 Üldhalduskulud	15
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 10 Tagatised (seisuga 31.12.2006)	16
Lisa 11 Bilansipäeva järgsed sündmused	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	18
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele	19



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-i Station Hotel on Soola 8 territooriumile kerkiva hotelli omanikettevõtja.

AS Station Hotel kuulub AS-i Rondam Grupp kontserni.

Station Hotel 2006 aasta prioriteediks oli alustada hotelli ehitusega Soola 8 kinnistul. Nimetatud kinnistu paikneb Tartu linna ühes atraktiivsemas ja perspektiivikamas piirkonnas. Arendatav kinnistu asub Emajõe läheduses Turu-Riia ristmiku naabruses. Kinnistul paikneb Emajõe Ärikeskus, mis on tartlastele omaseks saanud "plaskuna".

Aruandeaastal oli AS-is Station Hotel palgal 1 töötaja, töötasukuludeks arvestati 182 tuhat krooni (2005.a töötasukulused ei olnud). Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Finantssuhtarvud:

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2006	2005	juurdekasv	
Käive	19	0	19	-
Puhaskasum	-721	-52	-669	1279%
Aktiva (varad)	80 418	3 573	76 845	2151%
Omakapital	19 690	348	19 343	5563%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	-7,2%	-14,0%	-	6,80%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	-1,7%	-2,6%	-	0,92%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,01	0,77	-	-95,23
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	24%	54%	-	-30%

Olulised sündmused aastal 2006:

- Suurendati ettevõtja aktsiakapitali seniselt neljasaja tuhandelt (400 000) kroonilt kümne miljoni (10 000 000) kroonini.
- Emaettevõtja tasus aktsiate eest ülekursiga 10 900 krooni aktsia kohta.
- Sissemakse aktsiakapitali tehti mitterahalisel teel – AS-i Station Hotel anti üle mõtteline osa (4200/8531) kinnistust aadressiga Soola 8, mille väärtuseks on hinnatud 20 miljonit krooni.
- Alustati hotelli ehitusega, mille finantseerimiseks sõlmiti 06. detsembril 2006. a laenuleping AS-iga Hansapank. Laenu kaastotleja on kontserniettevõtja AS Ülikoolilinna Ärikeskus. Ühislaenu summaarne limiit on 540 miljonit krooni.
- Kuulutati välja konkurss ning valiti välja sisekujunduse teostaja – OÜ Pink, kes koostas sisekujunduse projekti.
- Koostöös reklaamiagentuuriga valiti hotellile nimi, kujundati logo ning trükiti esimesed, avamiseelsed reklaammaterjalid, kujundati kodulehekül.

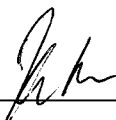
- Toimus pidulik nurgakivi paigaldamine, mis oli ühtlasi ka esimene turundus- ja reklaamiüritus, tulevastele koostööpartneritele tutvustati hotelli ja pakutavaid lisateenuseid.
- Aruandeaasta lõpuks valmis majakarp ja alustati sisetöödega.

Aastaaruande esitamise päevaks on koostatud detailne avamiseelne tegevuskava. Viiakse läbi hankekonkursside sisustusele. Hotelli on tutvustatud kõikidel olulisematel turismimessidel: Matka 2007 Soomes, Balttours Riias, Tourest Tallinnas, ITB Berliinis, Matkaresa Oslos ning messil Barcelonas. Sõlmimisel on majutuslepingud reisikorraldajatega nii Eestis kui väljaspool. Ettevalmistamisel on liitumine Eesti internetipõhise broneerimissüsteemiga <http://www.bookinghouse.ee/>, väljaspool Eestit - <http://www.utell.com/>.

Hotellis on valminud kaks näidistuba, mille põhjal on tehtud vajalikud muudatused ja parandused sisekujunduses, saavutamaks hotelli numbritubade maksimaalset funktsionaalsust. Hotelli ehitus ja sisustamine lõpevad juulis 2007.

Olulised sündmused aastal 2007:

- Alustatud on personaliotsingutega, välja on kuulutatud konkurss võtmeisikute - müügijuhi ja toitlustusjuhi - leidmiseks. Nimetatud ametikohad täidetakse käesoleva aasta aprilliks.
- Kaasates võtmeisikuid, komplekteeritakse ülejäänud hotellimeeskond, enne avamist viiakse läbi vajalikud koolitused.
- Sõlmitakse majutuslepingud reisikorraldajatega ja muude ettevõtetega, kellest saavad hotelli olulised koostööpartnerid.
- Sõlmitakse lepingud tarnijatega.
- Alustatakse aktiivset turundustegevust tutvustuste, reklaamide ning otsepostituse kaudu.
- Käesoleva aasta 20. juulil võtab hotell vastu esimesed kliendid, samal ajal on klientide teenindamiseks valmis hotelli restoran ja tervisekeskus.
- Hotelli pidulik avamine toimub 2007.a augustikuul.
- Aasta lõpus koostatakse turundusplaan 2008. aastaks, eesmärgiks saab olema tuntuse suurendamine ja Tartu hotelliturul liidripositsiooni saavutamine.



Kersti Seli
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Station Hotel juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 15.03.2007 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on AS Station Hotel jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.



Kersti Seli
Juhatus liige

Tartu, 15. märts 2007. a



BILANSS

31.12. 2006. a 31.12. 2005. a Lisa nr

AKTIVA (VARA)**Käibevara**Raha ja pangakontod
Nõuded ja ettemaksed

140 629	101 342	
413 298	19 994	2,3
553 927	121 336	

Käibevara kokku**Põhivara**

Kinnisvarainvesteeringud

20 064 000	0	
------------	---	--

Materiaalne põhivara

Lõpetamata ehitus

59 789 120	3 451 617	4
------------	-----------	---

Immateriaalne põhivara

10 500	0	
--------	---	--

Põhivara kokku

79 863 620	3 451 617	
-------------------	------------------	--

AKTIVA (VARA) KOKKU

80 417 547	3 572 953	
-------------------	------------------	--

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)**Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Võlad ja ettemaksed

60 727 215	1 274	5
------------	-------	---

Kohustused kokku

60 727 215	3 225 274	
-------------------	------------------	--

Omakapital aktsiaseltsis

Aktsiakapital nominaalväärtuses

10 000 000	400 000	6
------------	---------	---

Ülekurss

10 464 000	0	
------------	---	--

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum

-52 321	0	
---------	---	--

Aruandeaasta kahjum

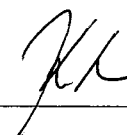
-721 347	-52 321	
----------	---------	--

Omakapital kokku

19 690 332	347 679	
-------------------	----------------	--

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU

80 417 547	3 572 953	
-------------------	------------------	--



KASUMIARUANNE

	2006. a	2005. a	Lisa nr
Müügitulu	19 363	0	
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-19 348	0	
Brutokasum	15	0	
Turustuskulud	-402 187	-50 499	7
Üldhalduskulud	-309 150	-2 132	8
Muud ärikulud	-10 347	0	
Ärikasum	-721 669	-52 631	
Kokku finantstulud ja -kulud	322	310	
Puhaskahjum majandustegevusest	-721 347	-52 321	



RAHAVOOGUDE ARUANNE [otsene meetod]

	2006	2005	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED	109 000	0	
Muudest lühiajalistest nõuetest	109 000	0	3
VÄLJAMAKSED	-590 713	-139 918	
Ostetud kaupade ja teenuste eest	-463 287	-47 987	
Töötasudeks	-122 000	0	
Rahavood äritegevusest kokku	-481 713	-139 918	
Rahavood investeerimisest			
Muud laekumised	0	310	
VÄLJAMAKSED	-5 179 000	-159 050	
Põhivara eest	-5 179 000	-159 050	4
Rahavood investeerimisest kokku:	-5 179 000	-158 740	
Rahavood finantseerimistegevusest			
LAEKUMISED	5 700 000	400 000	
Saadud laenu emattevõtjalt	5 400 000	0	4;5
Omakapital	0	400 000	
Muud	300 000	0	5
Rahavood finantseerimisest kokku:	5 700 000	400 000	
Rahavood kokku:	39 287	101 342	
RAHA ALGSALDO	101 342	0	
RAHA LÕPPSALDO	140 629	101 342	



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital				
30.09.2005	400 000	0	0	400 000
Omakapital				
31.12.2005	400 000	0	-52 321	347 679
Aktsiakapitali suurendamine	9 600 000	10 464 000		20 064 000
Aruandeaasta kasum	0	0	-721 347	-721 347
Omakapital				
31.12.2006	10 000 000	10 464 000	-773 668	19 690 332

Informatsiooni omakapitali kohta vaata ka lisast 6.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Station Hotel 2006. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti 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 vähendamisena.

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, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).



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.

Hiisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset kõrgemale objekti algselt hinnatud tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

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 "müügiootel 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.

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 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, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

G. 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 kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte 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.



Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

		<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Nõuded ostjate vastu		22 848	0
Maksude ettemaksud	(lisa 3)	369 646	19 994
Muud ettemaksed		20 804	0
Kokku		413 298	19 994

Muude ettemaksete all kajastatakse 2006. aastal tehtud kulutusi, mille kohta on teada, et nende kulude osas esitatakse 2007. arved hotelli opereerivale ettevõtjale.

Lisa 3 Maksude ettemaksed

Maksuliik	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Käibemaks	346 709	19 994
Sotsiaalmaks	22 816	0
Kohustuslik kogumispension	121	0
Kokku	369 646	19 994

Käibemaksu ettemaks on tekkinud seoses ehitustegevusega, vt ka lisa 4. Aruandeaastal tagastas Maksu- ja Tolliamet AS-i Station Hotel pangaarvele 109 tuhat krooni, vt ka rahavoogude aruannet.

Lisa 4 Põhivara**Kinnisvarainvesteeringud**

AS-i Emajõe Ärikeskus ainuaktsionär otsustas 07.12.2005.a paigutada AS-i Station Hotel aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena mõttelise osa kinnistust aadressiga Tartu linn, Soola tn 8 (vt ka lisa 6). Kinnistusraamatusse kanti nimetatud tehing 16.04.2006.a.

Mõttelise osa (4200/8531) bilansiline maksumus AS-i Station Hotel varade koosseisus on 20 064 000 krooni.

Materiaalse põhivara liikumine

	Saldo	Soetus	Saldo
	<u>31.12.2005</u>		<u>31.12.2006</u>
Soetusmaksumus			
Lõpetamata ehitus	3 451 617	56 337 503	59 789 120

Aastal 2005 omandas AS Station Hotel emattevõtjalt AS Emajõe Ärikeskus 3 milj krooni eest Ärikeskuse III etapi projektdokumentatsiooni ja hotelli ehituse ettevalmistustöid. Väiksemas summas (451 617 kr) tehti 2005.a kulutusi hotelli sisearhitektuurile ja samas jätkati projektijuhtimisega juba ilma emattevõtja vahendusega.



Aastal 2006 alustati hotelli ehitusega (ehitajaks AS Linnaehitus), planeeritav ehitusmaht kokku 109 687 000 krooni, sellest 2006.a teostatud 46 525 423 krooni.

Lõpetamata ehituse summades kajastatakse ka muid kulutusi, mis on seotud hotelli ehitusega (projektijuhtimine, ehitust ettevalmistavad tööd, ehitusjärelvalve, liitumine Eesti Energiaga, liitumine kaugküttevõrguga, liitumine veevargiga, sisekujunduse projekteerimise kulu, trassiehituskulu, laenulepingu sõlmimise kulud, ja intressikulud jmt kulud). Kulud, mida ei kapitaliseerita, kajastuvad kasumiaruandes. Vt lisa 7,8.

Rahavoogude aruandes kajastatud väljamaksed põhivarade eest summas 5,2 miljonit krooni sisaldavad käibemaksu 170 tuhat krooni. Neli miljonit krooni (4 000 000) tasuti kontserniettevõtjate poolt vahendatud ehitusarvete alusel. Ülejäänud summad kontserniettevõtjatele kuuluvad tasumisele kas aastal 2007 või hiljem. Miljoni krooni eest tasuti arveid kontserniväliste hankijatele.

Immateriaalse põhivara liikumine

	Saldo 31.12.2005	Soetus	Saldo 31.12.2006
Soetusmaksumus			
Ostetud kaubamärgid	0	10 500	10 500

Aruandeaastal soetas AS Station Hotel kaubamärgi "Dorpat". Kaubamärki pole veel kasutusele võetud, kulumit hakatakse arvestama 2007. aastal.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	371 145	1 274
Võlad töövõtjatele	40 580	0
Muud viitvõlad	9 240	0
Muud võlad (lisa 9)	60 306 250	3 224 000
Kokku	60 727 215	3 225 274

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

Lisa 6 Omakapital

Aktsiaseltsi miinimumkapitali suuruseks on 10 000 000 (kümme miljonit) krooni (seisuga 31.12.2005.a 400 000 ja maksimaalseks suuruseks 40 000 000 (nelikümmend miljonit) krooni (seisuga 31.12.2005.a 1 600 000).

Aktsiate nimiväärtus on 10 000 (kümme 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.

Aktsiakapitali suurendamise otsus võeti vastu aktsionäride erakorralisel koosolekul 21. novembril 2005.a, kus otsustati aktsiakapitali suurendada 9 600 000 (üheksa miljoni kuuesaja tuhande) krooni võrra,

Intended for identification purposes only
 Allidjastatud identifitseerimiseks
 Data/Aupäev... 04.04.2006
 Signature/alkiri...
 Auditoribüroo ELSS AS

ülekursiga. Ühe uue väljastatud aktsia väljalaskehinnaks kujunes 20 900 krooni, mis sisaldas ülekursi summas 10 900 krooni.

Samas otsustati uute aktsiate eest tasuda mitterahalise sissemaksega, milleks oli 4200/8531 suurune mõtteline osa AS-ile Emajõe Ärikeskus kuuluvast kinnistust asukohaga Tartu linn Soola t 8, registriosa nr 1800. Mitterahalise sissemakse väärtuseks hindas juhatus, tuginedes AS Pindi Kinnisvara ekspert hinnangule, 20 064 000 (kakskümmend miljonit kuuskümmend neli tuhat krooni), vt ka lisa nr 4.

Äreregistris on nimetatud kanne kajastatud seisuga 18.04.2006.a

Lisa 7 Turustuskulud

	2006	2005
Personali- ja juhtimiskulu	-291 117	0
Reklaam	-111 070	-50 499
Kokku	-402 187	-50 499

Turustuskuludes kajastuvad eelkõige uue hoone arendusega seonduvad kulud (projektijuhtimine, mitmed arenguväljaminekud, turu-uuringud, juriidiline nõustamine jm kulud, mida ei kapitaliseerita), sh kontserniettevõtjalt sisse ostetud juhtimisteenus.

Lisa 8 Üldhalduskulud

	2 006	2 005
Juhtimiskulu	-200 360	0
Muud üldhalduskulud	-108 790	-2 132
Kokku	-309 150	-2 132

Juhtimiskuludes kajastatakse kontserniettevõtjate ühise nõukogu ja juhatuse kulusid, samuti finants- ja juriidiliste teenuste jagatud kulusid, vt ka lisa 9.

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

AS Station Hotel aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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.

Kontserni sisene ost

	2006	2005
AS Emajõe Ärikeskus	50 005 115	3 041 167
AS Ülikoolilinna Ärikeskus	3 105 678	224 000
Estiko Investeeringute AS	246 351	40 000

Infot...
2007. aasta majandusaasta aruanne
Detaleeritud...
Signatuur/alkiri...
Auditoribüroo ELSS AS

AS Estiko	405 231	0
Muud kontserniettevõtjad	57 100	40 000
Kokku	53 819 475	6 569 167

Saadud laenu Grupi ettevõtjatelt	2006	2005
Laen AS-ilt Estiko	5 400 000	0
Laen AS-ilt Emajõe Ärikeskus	5 000 000	0
Saadud laenu ühislaenust AS-iga Ülikoolilinna Ärikeskus	300 000	0
Kasutatud ühislaen AS-iga Ülikoolilinna Ärikeskus	22 203 119	0
Kokku	32 903 119	0

Rahavoogude aruandes on laenu saamist kajastatud summas 5,4 miljonit krooni, mis moodustub 5,2 miljoni kroonisest laekumisest AS-ilt Emajõe Ärikeskus ja 200 tuhande kroonisest laekumisest AS-ilt Estiko. Ülejäänud laenukohustuste tekkimine ja kustutamine on olnud mitterahaliste tehingute tulemus.

Muud tehingud Grupi ettevõtjatega	2006	2005
Aktiakapitali mitterahaline sissemaks	20 064 000	0

Kohustused Grupi ettevõtjatele (Lisa 5)	31.12.2006	31.12.2005
Muud lühiajalised võlgnevused AS-ile Estiko	5 606 942	0
Muud lühiajalised võlgnevused AS-ile Emajõe Ärikeskus	31 677 070	3 000 000
Muud lühiajalised võlgnevused AS-ile Ülikoolilinna Ärikeskus	22 924 152	224 000
Lühiajalised võlgnevused muudele grupiettevõtjatele	98 086	0
Kokku	60 306 250	3 224 000

Aruandeaastal sõlmis AS Station Hotel koostöös AS-iga Ülikoolilinna Ärikeskus ühise laenulepingu AS-ga Hansapank Emajõe Ärikeskuse 3. etapi ehitamise finantseerimiseks (laenulimiit kokku 540 miljonit krooni). Aruandeaastal võeti tarvitusele laenu summas 26 086 950 krooni. Väljamakse tehti AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus pangaarvele, sellest tulenevalt kajastatakse AS-i Station Hotel poolt tarvitatud rahasummat kohustusena AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus ees.

Kontserniväliste seotud osapooltega aruandeaastal tehinguid ei toimunud.

Lisa 10 Tagatised (seisuga 31.12.2006)

AS-ist Hansapank võetud ühislaenu tagatised on esitatud alltoodud tabelis. Ühislaenu kogulimiit on 540 000 000 krooni, sh arvestuslik AS Station Hotel osa - 109 000 000 krooni.

Tagatise liik	Iseloomustus
Firma käendus	AS Emajõe Kaubahall käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule
Firma käendus	Estiko Investeeringute AS käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule
Firma käendus	AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule
Firma käendus	AS Rondam Grupp käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule

Intended for identification purposes only
 Audit firm: ELSS AS
 Date/Signatures: 04.04.2007
 Signature: [Handwritten signature]
 Auditor: [Handwritten signature]

Tagatise liik	Iseloomustus	Tagatis	Tagatise väärtus
Ühishüpoteek kinnistule	Estiko Investeeringute AS tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühisolaenu	Tartu, Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16	536 000 000
Ühishüpoteek kinnistule	AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühisolaenu	Tartu, Soola 8, MO 4200/8531	536 000 000
Hüpoteek kinnistule	AS Emajõe Kaubahall tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühisolaenu	Tartu, Kööri 7	536 000 000
Hüpoteek kinnistule	AS Ülikoolilinna Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühisolaenu	Tartu, Turu 2, Soola 4, Soola 4a	536 000 000
Hüpoteek kinnistule	AS Station Hotel tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühisolaenu	Tartu, Soola 8, MO 4200/8531	536 000 000
Hüpoteek hoonestusõigusele	AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühisolaenu	Tartu, Soola 8 hoonestusõigus	55 000 000

Lisa 11 Bilansipäeva järgsed sündmused

Sõlmiti leping hotellimööbli paigaldamiseks aktsiaseltsiga Wermo, tähtajaga 15. juuli.2007. Lepingu maht 2,9 miljonit krooni.

28. veebruaril 2007.a vahetus ettevõtja juhatus. Senine juhatuse liige Ain Tammvere astus tagasi, uueks juhatuse liikmeks valiti Kersti Seli.

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Auditors & Consultants



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS STATION HOTEL AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud AS Station Hotel raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2006, perioodi 01.01.2006 - 31.12.2006 kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2006.a. majandustulemuseks 721 347 krooni kahjumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2006 .a. 80 417 547 krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt AS Station Hotel finantsseisundit seisuga 31.12.2006 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 04. aprillil 2007

Audiitorbüroo ELSS AS

Enn Leppik
vanmutatud audiitor

Margit Leppik
vanmutatud audiitor

Vanemuise Street 21A - 51014 Tartu - Estonia
Tel. : +372 7 301 330 - Fax : +372 7 301 333 - www.elss.ee
Tallinn office: Laki Street 26 - 12915 Tallinn - Estonia
Tel.: 6 516 605

AUDIITORBÜROO ELSS AS, REPRESENTATIVE OF NEXIA INTERNATIONAL

Juhatuses ja nõukogu allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

AS Station Hotel 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku

otsusega "14" 06. 2007, allkirjastamine:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatuses liige	Kersti Seli	14.06.2007	

Nõukogu:

Nõukogu esimees	Neinar Seli	14.06.2007	
Nõukogu liige	Ain Tammvere	14.06.2007	
Nõukogu liige	Erik Pallase	14.06.2007	