

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 19.04.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Hotel Styles OÜ

**registrikood:** 16721241

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Juhkentali tn 28

**postisihthnumber:** 10132

**telefon:** +372 56483464

**e-posti aadress:** janno.parik@duco.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 6  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud         | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised                  | 7  |
| Lisa 5 Seotud osapooled                 | 8  |
| Aruande allkirjad                       | 9  |
| Vandeauditiitori aruanne                | 10 |

## Tegevusaruanne

Hotel Styles OÜ asutati 2023. aasta aprillikuus. Ettevõtte põhitegevusalaks on Hotel L'Ermitage hotelli haldamine ja väljaüürimine Toompuiestee 19 kinnistul Tallinnas.

Aruandeaasta müügitulu moodustas 365 100 ning kasumiks kujunes 2 586 125 eurot.

Ettevõttes on kaks juhatuse liiget. Juhatuse liikmetele eraldi tasusid ei makstud. Töötajaid ettevõttes ei ole.

Hotel Styles OÜ jätkab äritegevust 2024. aastal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2023       | 19.04.2023   | Lisa nr |
|---------------------------------------|------------------|--------------|---------|
| Varad                                 |                  |              |         |
| Käibevarad                            |                  |              |         |
| Raha                                  | 2 478            | 2 500        |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>           | <b>21 674</b>    | <b>0</b>     |         |
| Nõuded ostjate vastu                  | 21 665           | 0            |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded    | 9                | 0            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>24 152</b>    | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                             |                  |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 9 100 000        | 0            | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>9 100 000</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>9 124 152</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                  |              |         |
| Kohustised                            |                  |              |         |
| Lühiajalised kohustised               |                  |              |         |
| Laenukohustised                       | 515 588          | 0            | 4       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>            | <b>44 650</b>    | <b>0</b>     |         |
| Võlad tarnijatele                     | 22 325           | 0            |         |
| Maksuvõlad                            | 8 889            | 0            | 2       |
| Muud võlad                            | 13 436           | 0            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>560 238</b>   | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised               |                  |              |         |
| Laenukohustised                       | 5 900 289        | 0            | 4       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>            | <b>75 000</b>    | <b>0</b>     |         |
| Muud võlad                            | 75 000           | 0            |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>5 975 289</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>6 535 527</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |                  |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500            | 2 500        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 2 586 125        | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>2 588 625</b> | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>9 124 152</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | <b>19.04.2023 -<br/>31.12.2023</b> |
|---------------------------------------------|------------------------------------|
| Müügitulu                                   | 365 100                            |
| Muud äritulud                               | 2 600 000                          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -95 100                            |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -30 120                            |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>2 839 880</b>                   |
| Intressitulud                               | 25                                 |
| Intressikulud                               | -247 780                           |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -6 000                             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 586 125</b>                   |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 586 125</b>                   |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Hotel Styles OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Hotel Styles OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

#### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekt igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

#### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on ettevõtete osanikud ja nendega seotud ettevõtted.

### Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0          | 8 889        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 9          |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>9</b>   | <b>8 889</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>19.04.2023</b>                         | 0                |
| Ostud ja parendused                       | 6 500 000        |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 2 600 000        |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>9 100 000</b> |

|                                                 | <b>19.04.2023 -<br/>31.12.2023</b> |  |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 270 000                            |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 95 100                             |  |

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hindasid sõltumatud eksperdid ja ettevõtte juhatus diskonteeritud rahavoogude meetodi alusel.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Laenud seotud osapoolelt         | 425 000    | 425 000                          |                        |             | 5%           | EUR         | 31.12.2024  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 425 000    | 425 000                          |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Omanikulaen                      | 10 000     | 0                                | 10 000                 |             | 5%           | EUR         | 31.12.2026  |
| Omanikulaen                      | 10 000     | 0                                | 10 000                 |             | 10%          | EUR         | 31.12.2026  |
| LHV laen                         | 5 970 877  | 90 588                           | 5 880 289              |             | 3,3%+euribor | EUR         | 15.05.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 990 877  | 90 588                           | 5 900 289              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 6 415 877  | 515 588                          | 5 900 289              |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                   |  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                                                       | <b>31.12.2023</b> |  |
| Ehitised                                              | 9 100 000         |  |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>9 100 000</b>  |  |

Toompuiestee 19 kinnistule on seatud hüpoteek summas 6 162 939 LHV panga kasuks.

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 19.04.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 21 665         | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>21 665</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 425 000        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>425 000</b> | <b>0</b>   |

| PIKAAJALISED                                                                                                 | 31.12.2023    | 19.04.2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Laenukohustised                                                                                              |               |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 20 000        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>20 000</b> | <b>0</b>   |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 19.04.2023 | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 425 000        | 0                           | 425 000        | 12 517                      |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 0          | 20 000         | 0                           | 20 000         | 919                         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>445 000</b> | <b>0</b>                    | <b>445 000</b> | <b>13 436</b>               |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 19.04.2023 - 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                  | Teenused                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 365 100                 |
| <b>Kokku müüdid</b>                                                                                                              | <b>365 100</b>          |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

**Hotel Styles OÜ (registrikood: 16721241) 19.04.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| JANNO PARIK        | Juhatuse liige     | 19.06.2024           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hotel Styles OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Hotel Styles OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

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

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

## 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 auditiprotseduuri 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

20.06.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

Hotel Styles OÜ (registrikood: 16721241) 19.04.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ILMAR TÄLLI        | Vandeaudiitor      | 20.06.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 586 125        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 586 125</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 586 125        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 586 125</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 365100          | 100.00%     | Jah            |