

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Station Hotel

registrikood: 11171035

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Soola tn 8

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7371000

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	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

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

OÜ Station Hotel kuulub AS Estiko Grupp kontserni.

2024. aastal algatati ettevõtte ümberkujundamine aktsiaseltsist osaühinguks. AS Station Hotel on 07.05.2024.a ümberkujundamisotsuse alusel kujundatud ümber osaühinguks ärinimega OÜ Station Hotel. Ümberkujundamine kanti registrisse 26.06.2024.a.

Aruandeaasta lõpu seisuga OÜ-s Station Hotel palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele tasu ei makstud. Peale äriühingu ümberkujundamist AS-st OÜ-ks ettevõtte nõukogu enam ei ole (2023: nõukogu koosnes kolmest liikmest).

OÜ Station Hotel müügitulu 2024. aastal oli 1 132 537 eurot (2023: 1 148 118 eurot). Müügitulu koosnes: ruumide üürile andmine 919 579 eurot (2023: 919 579 eurot), tarbimisteenuste vahendus 212 958 eurot (2023: 228 539 eurot).

OÜ Station Hotel olulisemad finantsnäitajad on toodud järgnevas tabelis:

Põhinäitajad (eurodes)	2024	2023	+/-
Müügitulu	1 132 537	1 148 118	-1,4%
Puhaskasum	357 250	303 338	17,8%
Omakapital	6 645 612	6 288 362	5,7%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu)*100	53,8%	53,6%	0,2%
Ärentaablus (ärikasum/müügitulu)*100	45,6%	46,5%	-0,9%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)*100	31,5%	26,4%	5,1%
Omakapitali rentaablus (ROE) (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital) *100	5,5%	4,9%	0,6%
Varade rentaablus (ROA) (puhaskasum/aasta keskmised varad)*100	3,1%	2,6%	0,57%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	12,54	11,99	0,55
Omakapitalimäär (omakapital/varad)*100	56,9%	53,9%	3,0%

Sündmused 2024. aastal

2024. aasta on osutunud Eesti majanduse jaoks arvatust raskemaks ning majanduslangus on Eestis praeguseks väldanud enam kui kaks aastat.

Kõrge inflatsioon on mõjutanud ka ettevõtte tegevust - kiire inflatsioon on kaasa toonud jätkuvad

hinnatõusud kõikides tarbimisteenustes - elektrienergia- , gaasi-, vee- ja küttehindades.

Arengusuunad aastaks 2025:

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning 2025. aastal on plaanis majandustegevusega jätkata. Juhtkond jälgib erinevaid majanduskeskkonda tabanud kriise hoolikalt ning analüüsib praeguste arengute mõju ettevõtte tegevusele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 975 266	4 773 320	
Nõuded ja ettemaksed	35 974	38 453	
Nõuded seotud osapoolte vastu	24 875	28 599	6
Muud nõuded	9 854	9 854	6
Ettemaksed	1 245	0	
Kokku käibevarad	5 011 240	4 811 773	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 150 000	2 150 000	
Laenunõuded	2 150 000	2 150 000	6
Kinnisvarainvesteeringud	4 513 346	4 713 447	2
Immateriaalsed põhivarad	363	440	
Kokku põhivarad	6 663 709	6 863 887	
Kokku varad	11 674 949	11 675 660	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	356 136	356 136	3
Võlad ja ettemaksed	43 501	45 326	
Võlad tarnijatele	43 501	45 326	
Kokku lühiajalised kohustised	399 637	401 462	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 629 700	4 985 836	3
Kokku pikaajalised kohustised	4 629 700	4 985 836	
Kokku kohustised	5 029 337	5 387 298	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	639 100	639 100	
Ülekurss	668 771	668 771	
Kohustuslik reservkapital	63 910	63 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 916 581	4 613 243	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 250	303 338	
Kokku omakapital	6 645 612	6 288 362	
Kokku kohustised ja omakapital	11 674 949	11 675 660	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 132 537	1 148 118	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-522 674	-533 103	
Brutokasum (-kahjum)	609 863	615 015	
Turustuskulud	-5 400	-4 200	
Üldhalduskulud	-87 526	-77 354	
Ärikasum (kahjum)	516 937	533 461	
Intressitulud	118 250	34 123	6
Intressikulud	-277 937	-264 246	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	357 250	303 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 250	303 338	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Station Hotel 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Station Hotel on koostanud 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.

OÜ Station Hotel kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeem nr 2.

Emaettevõtja aastaaruanne

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

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

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasuliku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 10-33%.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kaubamärgid	10 aastat

Rendid

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

Ettevõtja kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

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

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

Finantskohustised

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

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

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

Tulud

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

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2025.a on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 22/78 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärilistele otsustele. OÜ Station Hotel seotud osapoolteks on:

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

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 282 323	7 085 852	88 115	8 456 290
Akumuleeritud kulum	0	-3 521 365	0	-3 521 365
Jääkmaksumus	1 282 323	3 564 487	88 115	4 934 925
Ostud ja parendused	0	38 214	1 822	40 036
Amortisatsioonikulu	0	-261 514	0	-261 514
Ümberliigitamised	0	50 514	-50 514	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 282 323	7 172 981	39 423	8 494 727
Akumuleeritud kulum	0	-3 781 280	0	-3 781 280
Jääkmaksumus	1 282 323	3 391 701	39 423	4 713 447
Ostud ja parendused	0	72 221	0	72 221
Amortisatsioonikulu	0	-272 322	0	-272 322
Ümberliigitamised	0	1 822	-1 822	0
31.12.2024				
Soetusmaksumus	1 282 323	7 246 441	37 601	8 566 365
Akumuleeritud kulum	0	-4 053 019	0	-4 053 019
Jääkmaksumus	1 282 323	3 193 422	37 601	4 513 346

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	919 579	919 579
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	225 153	246 389

Ettevõtja kinnisvara on panditud kohustiste tagatiseks, vt lisa 3.

OÜ Station Hotel ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, 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 õiglases väärtuses kajastamine ei omaks lisaväärtust aruande kvaliteedile.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbank AS	4 985 836	356 136	4 629 700	0	6 kuu Euribor + 1,49%	EUR	30.05.2026
Pikaajalised laenud kokku	4 985 836	356 136	4 629 700	0			
Laenukohustised kokku	4 985 836	356 136	4 629 700	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbank AS	5 341 972	356 136	4 985 836	0	6 kuu Euribor + 1,49%	EUR	30.05.2026
Pikaajalised laenud kokku	5 341 972	356 136	4 985 836	0			
Laenukohustised kokku	5 341 972	356 136	4 985 836	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	1 282 323	1 282 323
Ehitised	3 231 023	3 431 124
Kokku	4 513 346	4 713 447

Laenu tagatiseks seisuga 31.12.2024.a on panditud järgmised OÜ Station Hotel varad:

1. Hüpoteek kinnistule Soola 6, Tartu - hüpoteegisumma 39 912 825 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute OÜ, OÜ Tasku Keskus, OÜ Emajõe Ärikeskus, OÜ Kesklinna Keskus kinnistud).
2. OÜ 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 ettevõtjatele on seatud järgnevad hüpoteegid:

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 2023.a.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 113 588	3 933 265
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 160 243	983 316
Kokku tingimuslikud kohustised	5 273 831	4 916 581

Lisa 5 Tööjõukulud (eurodes)

2024. aastal OÜ-s Station Hotel tööjõukulusid ei olnud (2023: ei olnud). Aruandeaasta lõpu seisuga OÜ-s Station Hotel palgalisi töötajaid ei olnud (2023: ei olnud). Juhatusel liikmele tasu ei makstud (2023: ei makstud).

Lisa 6 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emajõe nimetus	OÜ Emajõe Ärikeskus
Riik, kus aruandekohustustlase emajõe on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emajõe	AS Estiko Grupp
Riik, kus kontserni emajõe on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 854	9 854
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 875	28 599
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 729	38 453
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 657	25 474
Kokku võlad ja ettemaksed	26 657	25 474

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 150 000	2 150 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 150 000	2 150 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 150 000	0	2 150 000	34 123
Kokku antud laenud	0	2 150 000	0	2 150 000	34 123

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 150 000	0	0	2 150 000	118 250
Kokku antud laenud	2 150 000	0	0	2 150 000	118 250

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 132 537	0	1 148 119
Kokku müüdnud	0	1 132 537	0	1 148 119

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	111 915	65 428	112 814	54 623
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 299	0	25 200
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	24 000	0	24 000
Kokku ostetud	111 915	114 727	112 814	103 823

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

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

Kontsernikonto kasutusse antud rahaliste vahendite eest on kontsernikonto liikmetel õigus saada intressi intressimääraga 2% aastasest arvestuses (2023: intressimäär 2%). 2024. aastal intressitulu ei saadud (2023: intressitulu ei saadud).

Seisuga 31.12.2024 kontsernikonto kasutusse rahalisi vahendeid antud ei olnud (31.12.2023: ei olnud).

Laenuõue seotud osapoolele on antud tähtajaga 07.09.2028.a, intressimääraga 5,5%, alusvaluuta EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.02.2025

OÜ Station Hotel (registrikood: 11171035) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SELI	Juhatuse liige	18.02.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Station Hotel osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Station Hotel (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 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 2024 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

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

21. veebruar 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Station Hotel (registrikood: 11171035) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	21.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 916 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 250
Kokku	5 273 831
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 273 831
Kokku	5 273 831

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 916 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 250
Kokku	5 273 831
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 273 831
Kokku	5 273 831

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	919579	81.20%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	212958	18.80%	Ei