

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2023

aruandeaasta lõpp: 30.06.2024

ärinimi: Stadium Real Estate OÜ

registrikood: 12361795

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 2

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: sander@baltreal.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Stadium Real Estate asutati 2012.a. OÜ Fatso poolt kinnisvararenduste teostamise eesmärgil.

Ühing ei omandanud majandusaastal uusi kinnistuid või varapositsioone. 2022.aastal sai Ringi 13 kinnistul valmis stock-office hoone ja hoone sai 2023.majandusaastal välja üüritud. 2023.aastal alustati kõrvalasuvale Ringi 11 kinnistule järgmise stock-office hoone ehitusega, mis on analoogne/sarnane valmishititud ja väljaüüritud Ringi 13 hoonega. Ringi 11 hoone ehitus on plaanis lõpule viia 2025 aasta alguseks ja hoone lõplikult välja üürida 2025.aasta kolmanda kvartali lõpuks. Kahe kinnistu puhul on tegemist tervikliku arendusega, mille kõikide etappide valmimisel on plaan rahavoog võõrandada.

Raamatupidamiskohustuslase tegevuskeskkonna üldist (makromajanduslikku) arengut mõjutavad inflatsioon ja rahastamistingimused (nt intressimäärad) ning kinnisvara arenduste kontsentratsioon (konkurents). Ühingu majandustegevusele on viimasel 12 kuul olnud suurima makromajandusliku mõjuga inflatsioon, intressimäärade tõus ja energiakandjate hinnakõikumine. Ringi 13 üürilepingud on enamuse indekseeritud ja maandavad seeläbi nii üldist inflatsioonilist kui ka intressimäärade tulenevaid riske. Ringi 11 hoone üüril kasutatakse sarnast lepingut ja riskide maandamist. Pindu üüritakse 'triple net' põhimõttel, millest tulenevalt kõrvalkulude (elekter, küte jne) hinnakõikumised üürileandjat mõjutanud ei ole. Konkurentsivõimekuse parandamiseks investeeriti ja paigaldati Ringi 13 hoone katusele päikesepark, mis aitab tasandada kõrvalkulude kõikumist, vähendada elektri hinda ja suurendada seeläbi hoone konkurentsivõimet üüriturul. Ringi 11 hoone puhul plaanitakse sarnast investeerimist. Kuna baasintressid on langemas ja üldine inflatsioonifoon Eestis on veel kõrge, on üürihindade indekseerimine alanevate intressimäärade juures ühingu kasumlik nii suurenevate rahavoogude (NOI) kui varade väärtuse kasvu tõttu.

Ühing plaanib jätkata tugevate konkurentsieelistega kinnisvara omandamist ja arendamist (asukoht, hinna ja kvaliteedi suhe) ning peab konkurentsist ja makrokonjunktürist tulenevaid riske hästi juhitavateks.

Stadium Real Estate OÜ äritegevus on projektipõhine ja püüab arendustegevuses tabada õiget majandustegevuse tsüklilisust ning tegevusest ei tulene olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Geopoliitilisest turbulentsist ja üldisest inflatsioonist tekkinud kinnisvaraturupotentsiaali soovib ühing kindlasti ära kasutada uute objektide otsimisel ja nendesse investeerimisel. Võib eeldada, et ees on keskkonnamuutused, mis annavad võimaluse investeerida uutesse projektidesse. Kinnisvarasse investeerimine on hea võimalus vähendada ja hajutada inflatsioonist tulenevaid riske, mistõttu on ühingu tegevus kindlasti jätkusuutlik. Ühing kasutab võimalusel arendustegevuseks või rahavooga objektide finantseerimiseks laenuinstrumente krediidiasutustelt. Uute arenduste omandamine/väljaehitamine teostatakse optimaalselt omavahenditega ja ülejäänud osas laenuga (omanike laenud, pangalaen). Ühing on hästi kapitaliseeritud ning eelmiste perioodide kasumi arvelt plaanitakse maandada uute objektide omandamise ja arendusega seonduvad riskid (müügi kiirus, pangalaenu intressid, omafinantseerimise osa jms). Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske, mis oluliselt mõjutaks ühingu majandustegevust või jätkusuutlikkust.

Tulususe suhtarvud (%)	2024	2023
Käibe ärirentaablus	61	64
Käibe puhasrentaablus	29,16	35,92
Likviidsussuhtarvud (kordades)		
Likviidsuskordaja	0,02	0,06
Kogu võla ja omakapitali suhe	3,7	2,6
Võlasuhe	0,79	0,72
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1,87	2,12
Maksevõime kordaja	0,08	0,06
Käibe ärirentaablus: Ärikasum/Müügitulud*100		
Käibe puhasrentaablus: Puhaskasum/Müügitulu*100		
Likviidsuskordaja: Likviidsed varad/Lühiajalised kohustused		
Kogu võla ja omakapitali suhe: Kogu võlg/Omakapital		

Võlasuhe: Kogu võlg/ Kogu vara

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja: Käibevara/Lühiajalised kohustised

Maksevõime kordaja: Raha+Likviidsed väärtpaberid+Laekumata arved/Lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	150 502	240 975	2
Nõuded ja ettemaksed	391 007	28 410	3
Varud	12 216 722	8 738 217	4
Kokku käibevarad	12 758 231	9 007 602	
Kokku varad	12 758 231	9 007 602	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 875 000	2 900 000	6
Võlad ja ettemaksed	2 180 542	1 357 556	7
Kokku lühiajalised kohustised	5 055 542	4 257 556	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 035 076	2 250 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 035 076	2 250 000	
Kokku kohustised	10 090 618	6 507 556	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	502 500	502 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 997 546	1 797 168	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 567	200 378	
Kokku omakapital	2 667 613	2 500 046	
Kokku kohustised ja omakapital	12 758 231	9 007 602	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023	Lisa nr
Müügitulu	716 098	557 869	9
Muud äritulud	4 019	3 690	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-252 409	-172 318	10
Mitmesugused tegevuskulud	-75 443	-32 106	11
Ärikasum (kahjum)	392 265	357 135	
Intressitulud	5 697	0	
Intressikulud	-230 395	-154 910	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 847	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	167 567	200 378	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 567	200 378	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Stadium Real Estate 2023/2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning väikeettevõttele mõeldud aruandevormis.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Arendamisel kinnisvara ja sellega seotud kulutused kajastatakse varudena sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara kajastatakse kaubana.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad tuleb rakendada:

- a) eraldiste moodustamisel, arvestusel, kajastamisel raamatupidamise aastaaruannetes;
- b) edasilükkunud tulumaksu ja dividendide tulumaksu kajastamisel;
- c) tingimuslike kohustiste ja varade avalikustamisel raamatupidamise aastaaruannetes.

Eraldis on kohustus, mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad.

Eraldisi eristab muudest kohustistest (nt võlad tarnijatele, laenukohustised) asjaolu, et nende realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Tavaliselt on kohustiste kajastamisel aluseks võetav summa üldjuhul fikseeritud arvel, lepingus või mõnel muul algdokumendil ning puudub vajadus raamatupidamishinnangute rakendamiseks. Eraldiste kajastamisel bilansis lähtutakse kas juhtkonna või teiste ekspertide hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Kuna eraldiste mõõtmine tugineb hinnangutel, mis ei pruugi alati täpseiks osutuda, on oluline nende kajastamine ja avalikustamine aruannetes muudest kohustistest eraldi.

Ettevõtte kajastab oma bilansis eraldise juhul, kui (SME IFRS 21.4, 21.5):

- a) ettevõttele lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus;
- b) kohustuse realiseerumine on tõenäoline;
- c) kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Ettevõtte moodustab oma bilansis eraldise ainult juhul, kui enne bilansipäeva on toimunud nn kohustav sündmus. Kohustav sündmus on sündmus, mis tekitab ettevõttele kas juriidilise või faktilise kohustuse, ilma reaalse võimaluseta tekkinud kohustust mitte täita. (SME IFRS 21.6).

Faktilise kohustuse puhul puudub juriidiline alus kohustuse täitmist nõuda. Samas on ettevõtte oma senise tegevusega või konkreetsete avaldustega tekitanud teistes osapooltes põhjendatud ootusi, et kohustust täidetakse ning selle mittetäitmine on seetõttu ebatõenäoline. (SME IFRS 21.6).

Eraldis kajastatakse bilansis ainult juhul kui selle realiseerumise tõenäosus on suurem kui 50% (st realiseerumine on tõenäolisem kui mitterealiseerumine). Juhul kui realiseerumise tõenäosus on väiksem kui 50%, eraldist bilansis ei kajastata, kuid võimalik kohustus avalikustatakse aruande lisades tingimusliku kohustisena. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. (SME IFRS 21.7)

Üldjuhul on võimalik vajaliku eraldise suurust piisava usaldusväärsusega hinnata. Erandlikel juhtudel, kui eraldise summa ei ole piisava usaldusväärsusega hinnatav, ei kajastata eraldist bilansis, vaid sellega seonduvad asjaolud avalikustatakse aruande lisades tingimusliku kohustisena.

Uute eraldiste moodustamist või olemasolevate eraldiste suurendamist kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eraldise moodustamine on seotud uue varaobjekti soetamisega, lülitatakse eraldise summa selle objekti soetusmaksumusse. (SME IFRS 21.5)

Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. (SME IFRS 21.7)

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond vajadust uute eraldiste moodustamiseks ning varem moodustatud eraldiste ümberhindluseks või tühistamiseks. Eraldis tuleb bilansis kajastada summas, mis on tõenäoliselt vajalik sellega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele. (SME IFRS 21.11).

Eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks vajalik summa sõltub mitmetest välisteguritest, mille arengut ettevõtte ei suuda kontrollida, kuid mille toimumise tõenäosust on tavaliselt võimalik hinnata. Eraldise hindamisel tuleb võtta arvesse erinevate võimalike arengustsenaariumite tõenäosust.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), v.a juhul kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. (SME IFRS 21.7) Ainsaks erandiks on edasilükkunud tulumaksu eraldis, mida ei diskonteerita. (SME IFRS 29.32)

Nüüdisväärtuse arvutamisel kasutatakse diskontomäärana sarnaste kohustiste turuintressimäära. Intressimäär peab arvesse võtma ka kohustisega seotud riske, kui neid ei ole juba arvesse võetud hinnangus eraldistega seotud väljamaksete kohta. (SME IFRS 21.7)

Pikaajaliste eraldiste diskonteeritud väärtuse suurenemist realiseerumistähtaaja lähenemisel kajastatakse kasumiaruandes intressikuluna. (SME IFRS 21.11)

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta. (SME IFRS 2.40, 21.12) Tingimuslike kohustiste näideteks on:

- a) ettevõtte vastu algatatud kohtuprotsessist, mida ettevõtte tõenäoliselt ei kaota, tuleneda võiv väljamakse;
- b) ettevõtte poolt tagatud teise ettevõtte laen, millega tõenäoliselt ei kaasne väljamakset, kuna teine ettevõtte suudab ise oma kohustusi täita.

Tingimuslike kohustisi ei kajastata ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustiste kohta avalikustatakse aruande lisades. Lisades ei ole vaja avalikustada selliseid tingimuslike kohustisi, mille realiseerumine on äärmiselt ebatõenäoline. (SME IFRS 21.12, 21.15)

Tingimuslik vara on võimalik vara, mille olemasolu sõltub ettevõtte poolt mittekontrollitava ebakindla sündmuse toimumisest või mittetoimumisest. (SME IFRS terminite sõnastik).

Tingimuslikku vara ei kajastata ettevõtte bilansis. Sellise tingimusliku vara, millest majandusliku kasu saamine on tõenäoline, kohta avalikustatakse informatsioon raamatupidamise aruande lisades. Lisades ei ole vaja avalikustada infot sellise tingimusliku vara kohta, millest majandusliku kasu saamine on ebatõenäoline. Vara, millest ettevõtte saab tulevikus praktiliselt kindlasti majanduslikku kasu, ei liigitata tingimuslikuks varaks ning sellist vara kajastatakse ettevõtte bilansis varana. (SME IFRS 21.13, 21.16)

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2014.a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Alates 01.01.18 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* juriidilistele ettevõtetele 14/86. *TMS § 501 alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018. 14%-list määra rakendatakse: 1) 2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu; 2) 2020. a ühele kolmandikule 2018. ja 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu

Seotud osapooled

OÜ Stadium Real Estate aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtja;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
Arvelduskontod	150 502	240 975
Kokku raha	150 502	240 975

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	29 357	29 357	
Ostjatelt laekumata arved	29 357	29 357	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	207 980	207 980	5
Laenunõuded	153 670	153 670	
Kokku nõuded ja ettemaksed	391 007	391 007	
	30.06.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	28 273	28 273	
Ostjatelt laekumata arved	28 273	28 273	
Ettemaksed	137	137	
Muud makstud ettemaksed	137	137	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 410	28 410	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
Arendusprojektid	12 216 722	8 738 217
Kokku varud	12 216 722	8 738 217

Varudena on kajastatud kaks arendusprojekti: Kesktee 2/Ringi 11 ja Kesktee 2/ Ringi 13 , Rae vallas. Arendusprojektid võõrandatakse peale kõikide etappide valmimist.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2024		30.06.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	207 980		0	7 925
Aktsiisimaks		31		1 352
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	207 980	31	0	9 277

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Fatso OÜ	4 680 000	2 875 000	1 805 000		2%	EUR	30.12.2025
LHV panga laen	3 230 076		3 230 076		3,690% (6-kuu Euribor + 3,690%)	EUR	05.05.2027
Pikaajalised laenud kokku	7 910 076	2 875 000	5 035 076				
Laenukohustised kokku	7 910 076	2 875 000	5 035 076				
	30.06.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Fatso OÜ	2 900 000	2 900 000			2%	EUR	31.12.2022
LHV panga laen	2 250 000		2 250 000		3,690% (6-kuu Euribor + 3,690%)	EUR	05.05.2027
Pikaajalised laenud kokku	5 150 000	2 900 000	2 250 000				
Laenukohustised kokku	5 150 000	2 900 000	2 250 000				

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 8 645 000 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 892 940	1 892 940	
Maksuvõlad	31	31	5
Muud võlad	130 870	130 870	
Intressivõlad	130 870	130 870	
Saadud ettemaksed	156 701	156 701	
Muud saadud ettemaksed	156 701	156 701	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 180 542	2 180 542	

	30.06.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 161 244	1 161 244	
Maksuvõlad	9 277	9 277	5
Muud võlad	61 137	61 137	
Intressivõlad	61 137	61 137	
Saadud ettemaksed	125 898	125 898	
Muud saadud ettemaksed	125 898	125 898	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 357 556	1 357 556	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
Osakapital	502 500	502 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	716 098	557 869
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	716 098	557 869
Kokku müügitulu	716 098	557 869
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	607 582	431 062
Elektrienergia müük	1 482	236
Kommunaalteenused	101 458	76 882
Viimistlustööd	5 576	48 145
Muu müük	0	1 544
Kokku müügitulu	716 098	557 869

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Energia	-20 621	-21 786
Elektrienergia	-20 621	-21 786
Projektijuhtimisteenused	-146 915	-91 100
Edasi müüdavad kommunaalteenused	-84 873	-59 432
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-252 409	-172 318

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 168	-5 026
Raamatupidamiskulud	-2 775	-2 847
Juriidilised kulud	-17 863	-7 821
Reklaam	-11 824	-4 373
Pangateenused	-12 102	-342
Vahendustasu	-24 517	-10 088
Muud	-3 194	-1 609
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-75 443	-32 106

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Intressitulud	0	153
Panga lepingutasud	0	-2 000
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-1 847

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Fatso OÜ
--	----------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2024	30.06.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 875 000	2 900 000
Kokku laenukohustised	2 875 000	2 900 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 359 125	1 219 422
Kokku võlad ja ettemaksed	1 359 125	1 219 422

PIKAAJALISED	30.06.2024	30.06.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 805 000	0
Kokku laenukohustised	1 805 000	0

LAENUKOHUSTISED	30.06.2022	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023
Emaettevõtja	3 250 000	350 000	2 900 000
Kokku laenukohustised	3 250 000	350 000	2 900 000

LAENUKOHUSTISED	30.06.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2024
Emaettevõtja	2 900 000	1 805 000	25 000	4 680 000
Kokku laenukohustised	2 900 000	1 805 000	25 000	4 680 000

OSTETUD	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	146 914	1 249 384
Kokku ostetud	146 914	1 249 384

Bilansikirjel "Võlad ja ettemaksed" on kajastatud emaettevõtja tasumata arved ja intressid (Lisa 7).

Emaettevõtjalt ostetud teenused on toodud kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" summas 146 914 eurot (lisa 10).

Juhatusel liikmetele ei ole tasu ega hüvitisi makstud.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Augustis 2024 pikendati 07.10.2021 sõlmitud €3 500 000 Fatso OÜ-ga laenuleping kuni 30.12.2025.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.09.2024

Stadium Real Estate OÜ (registrikood: 12361795) 01.07.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuse liige	13.09.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Stadium Real Estate OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Stadium Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2024 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 30.06.2024 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 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/

Tarmo Ader

Vandeaudiitori number 197

AVAC Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 286

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

13.09.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Stadium Real Estate OÜ (registrikood: 12361795) 01.07.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ADER	Vandeaudiitor	13.09.2024

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	30.06.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 997 546
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 567
Kokku	2 165 113
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 165 113
Kokku	2 165 113

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	716098	100.00%	Jah