

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2013

aruandeaasta lõpp: 30.06.2014

ärinimi: Stadium Real Estate OÜ

registrikood: 12361795

tänava/talu nimi, Tartu 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: sander@templecap.com, jaanus@templecap.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Stadium Real Estate asutati OÜ Fatso poolt eesmärgiga omandada Staadioni 1 kinnistu ja juhtida antud kinnistu majandamist ning arendamist loodud tütarettevõtte kaudu. Kinnistu omandati omakapitaliga, laenusid ei kasutatud. Ettevõttele ei kuulu muid varaposisioone.

Kinnistut renditakse tähtajaliselt Renault edasimüüjale. Kinnistule on kehtestatud detailplaneering, millega saab kinnistule arendada kaks kortermaja. Ettevõtte plaanib kinnistu realiseerida.

Ettevõttel töötajaid ei olnud, kõik vajalikud tegevused osteti sisse või teostati juhatuse liikmete poolt. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	325 816	161 583	2
Nõuded ja ettemaksed	12 424	0	3
Varud	1 200 000	1 500 000	4
Kokku käibevara	1 538 240	1 661 583	
Kokku varad	1 538 240	1 661 583	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	12 200	4 000	5
Kokku lühiajalised kohustused	12 200	4 000	
Kokku kohustused	12 200	4 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 502 500	1 502 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	155 083	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 543	155 083	
Kokku omakapital	1 526 040	1 657 583	
Kokku kohustused ja omakapital	1 538 240	1 661 583	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	15.10.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Müügitulu	240 000	169 032	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-361 365	-1 410	8
Mitmesugused tegevuskulud	-10 626	-12 545	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	-131 991	155 077	
Muud finantstulud ja -kulud	448	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-131 543	155 083	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 543	155 083	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	15.10.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-131 991	155 077	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	300 000	0	4
Kokku korrigeerimised	300 000	0	
Varude muutus	0	-1 500 000	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 200	4 000	8
Kokku rahavood äritegevusest	176 209	-1 340 923	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-18 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	6 000	0	
Laekunud intressid	24	6	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 976	6	
Kokku rahavood	164 233	-1 340 917	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	161 583	1 502 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	164 233	-1 340 917	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	325 816	161 583	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
15.10.2012	1 502 500		1 502 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		155 083	155 083
30.06.2013	1 502 500	155 083	1 657 583
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-131 543	-131 543
30.06.2014	1 502 500	23 540	1 526 040

Täiendav informatsioon on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Stadium Real Estate 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulaatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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 valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote 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.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ Stadium Real Estate aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013
Arvelduskonto	325 816	161 583
Kokku raha	325 816	161 583

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2014	12 kuu jooksul
Muud nõuded	12 424	12 424
Laenunõuded	12 000	12 000
Intressinõuded	424	424
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 424	12 424

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013
Arendusprojekt	1 200 000	1 500 000
Kokku varud	1 200 000	1 500 000

Varudena on kajastatud üks arendusprojekt, mille soetusmaksumus on 1 500 000 eurot. Aruandeaastal hindas juhatus arendusprojekti väärtust alla 300 000 euro võrra seoses järgnevaga:

- Kinnistul valminud geoloogiliste uuringute tulemused kinnitavad, et planeeringuga kavandatud hooned vajavad ehitustehniliselt keerukamat vundamenti, kui algselt eelarvestatud;
- Kinnistule hoonestuse rajamiseks tuleb olemasolev hoonestus lammutada, mis vähendab arenduse algusfaasis kinnistu väärtust.

Juhatuse kinnitusel vastab kajastatud arendusprojekti väärtus seisuga 30.06.2014 selle võimalikule neto realiseerimisväärtusele, kuna juhatuse hinnangul arendusprojekti neto realiseerimisväärtus on madalam kui soetusmaksumus. Arendusprojekti DP on kehtestamisel ja planeeritakse realiseerida 2-3

aasta jooksul. Arendusprojekti arendatakse müügiks või realiseeritakse DP kehtestatud ehitusõigus tavapärase äritegevuse käigus.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	Perioodi lõpus	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 000	9 000
Maksuvõlad	3 200	3 200
Kokku võlad ja ettemaksed	12 200	12 200
	Perioodi lõpus	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	4 000	4 000
Kokku võlad ja ettemaksed	4 000	4 000

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013
Osakapital	1 502 500	1 502 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	15.10.2012 - 30.06.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	240 000	169 032
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	240 000	169 032
Kokku müügitulu	240 000	169 032
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	240 000	169 032
Kokku müügitulu	240 000	169 032

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	15.10.2012 - 30.06.2013
Varude allahindlus ja mahakandmine	300 000	0
Juhtimisteenused	51 506	0
Muud	9 859	1 410
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	361 365	1 410

Varude allahindluse osas on täiendav info toodud lisas 4.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	15.10.2012 - 30.06.2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 483	4 742
Raamatupidamiskulud	990	550
Juriidilised kulud	115	7 253
Muud	38	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 626	12 545

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Majandusaastal töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Fatso OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2014		30.06.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	12 423	9 000	0	0

01.07.2013 - 30.06.2014	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	51 506	18 000	6 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 200		

Nõuded emaettevõtja vastu on toodud bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed" allkirjel Laenunõuded ja intressinõuded. Kohustusena on toodud võlad ostetud teenuste eest, bilansikirjel "Võlad ja ettemaksed" allkirjel Võlad tarnijatele. Emaettevõtjalt ostetud teenused on toodud kasumiaruande kirjel "Juhtimisteenused".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.10.2014

Stadium Real Estate OÜ (registrikood: 12361795) 01.07.2013 - 30.06.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuse liige	22.10.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Stadium Real Estate OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Stadium Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Stadium Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditiitori number 373

KL Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

22.10.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Stadium Real Estate OÜ (registrikood: 12361795) 01.07.2013 - 30.06.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	22.10.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	155 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 543
Kokku	23 540

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	240000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Fatso OÜ	12301051	Tartu 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1502500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	jaanus@templecap.com
E-posti aadress	sander@templecap.com