

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Stein Park OÜ

**registrikood:** 14820942

**tänava/talu nimi, Väike-Paala tn 1**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11415

**e-posti aadress:** hausers@hausers.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                  | 8  |
| Lisa 5 Seotud osapooled                 | 8  |
| Aruande allkirjad                       | 10 |
| Vandeauditiitori aruanne                | 11 |

## Tegevusaruanne

Stein Park OÜ on 2019. aasta lõpus rajatud ettevõte, mille põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja hoonete üürile andmine Rae vallas, Lehmja külas, Rukki tee 6 ja Rukki tee 11 kinnistutel.

Rukki tee 6 ärihoone (stockoffice tüüpi hoone) ehitus algas 2020. aasta suvel ja hoone valmis 2021. aasta suvel. Hoone suurus on üle 4100 m<sup>2</sup> ja selles on kolm erinevat äripinda. Rukki tee 11 kinnistule on plaanis ehitada kaks hoonet. Suurema hoone ehitustöödega alustati 2021. aastal. Rukki tee 11 hoonetes on üüritavat äripinda üle 13000 m<sup>2</sup>.

Stein Park OÜ on Hausers Gruppi kuuluv ettevõte.

Aruandeaastal müügitulu moodustas 236 851 eurot ning kasumiks kujunes 851 170 eurot.

Osaühingus töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Stein Park OÜ jätkab kinnisvara alast äritegevust 2022. aastal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 222 323          | 95 566           |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>154 167</b>   | <b>83 214</b>    |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 24 587           | 2 242            |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 129 050          | 80 972           | 2       |
| Ettemaksed                                   | 530              | 0                |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>376 490</b>   | <b>178 780</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 5 429 890        | 2 581 726        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 429 890</b> | <b>2 581 726</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 806 380</b> | <b>2 760 506</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 141 892          | 304 918          | 4       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>872 777</b>   | <b>1 199 164</b> |         |
| Võlad tarnijatele                            | 821 831          | 1 177 052        |         |
| Muud võlad                                   | 50 946           | 22 112           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 014 669</b> | <b>1 504 082</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 3 034 117        | 350 000          | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>3 034 117</b> | <b>350 000</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 048 786</b> | <b>1 854 082</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Ülekurss                                     | 972 500          | 972 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -68 576          | 0                |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 851 170          | -68 576          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 757 594</b> | <b>906 424</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 806 380</b> | <b>2 760 506</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 236 851        | 0              |
| Muud äritulud                               | 784 466        | 0              |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -59 611        | 0              |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -18 065        | -33 341        |
| Muud ärikulud                               | -2 727         | -2 713         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>940 914</b> | <b>-36 054</b> |
| Intressitulud                               | 2              | 4              |
| Intressikulud                               | -88 321        | -25 626        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -1 425         | -6 900         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>851 170</b> | <b>-68 576</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>851 170</b> | <b>-68 576</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Stein Park OÜ 2021. 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.

Stein Park OÜ 2020 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.

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

#### Kinnisvarainvesteeringud

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

Lõpetamata projektid ja ettemaksed on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

#### Tulud

Tulu objektide 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

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtet ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid.

### Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021     | 31.12.2020    |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                               | Ettemaks       | Ettemaks      |
| Käibemaks                                     | 129 023        | 80 181        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 27             | 791           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>129 050</b> | <b>80 972</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                                    |            |
|------------------------|------------------------------------|------------|
|                        | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku      |
| <b>31.12.2019</b>      |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 975 000                            | 975 000    |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 975 000                            | 975 000    |
|                        |                                    |            |
| Ostud ja parendused    | 1 606 726                          | 1 606 726  |
|                        |                                    |            |
| <b>31.12.2020</b>      |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 2 581 726                          | 2 581 726  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 581 726                          | 2 581 726  |
|                        |                                    |            |
| Ostud ja parendused    | 1 329 890                          | 1 329 890  |
| Ümberliigitamised      | -2 581 726                         | -2 581 726 |
|                        |                                    |            |
| <b>31.12.2021</b>      |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 1 329 890                          | 1 329 890  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 329 890                          | 1 329 890  |

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2020</b>                         | 0         |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 518 274 |
| Ümberliigitamised                         | 2 581 726 |
| <b>31.12.2021</b>                         | 4 100 000 |

|                                                 | 2021    | 2020 |
|-------------------------------------------------|---------|------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 177 753 | 0    |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 68 512  | 0    |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen Luminor pngas               | 2 826 009        | 141 892                           | 2 684 117           |             | 3,1%         | EUR         |             |
| Hausers Grupp OÜ                 | 350 000          | 0                                 | 350 000             |             | 10%          | EUR         | 31.12.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>3 176 009</b> | <b>141 892</b>                    | <b>3 034 117</b>    |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>3 176 009</b> | <b>141 892</b>                    | <b>3 034 117</b>    |             |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |                |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen Luminor pangas              | 304 918        | 304 918                           |                     |             | 3,1%         | EUR         | 31.12.2021  |
|                                  |                |                                   |                     |             |              |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>304 918</b> | <b>304 918</b>                    |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                |                                   |                     |             |              |             |             |
| Hausers Grupp OÜ                 | 350 000        | 0                                 | 350 000             |             | 10%          | EUR         | 31.12.2022  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>350 000</b> | <b>0</b>                          | <b>350 000</b>      |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>654 918</b> | <b>304 918</b>                    | <b>350 000</b>      |             |              |             |             |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Hausers Grupp OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti            |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Hausers          |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti            |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                             | 31.12.2021     | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |                |                  |
| Emaettevõtja                                             | 0              | 181 071          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 775 977        | 992 228          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>775 977</b> | <b>1 173 299</b> |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2021     | 31.12.2020    |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Laenukohustised              |                |               |
| Emaettevõtja                 | 350 000        | 35 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>350 000</b> | <b>35 000</b> |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2019     | Saadud laenud  | 31.12.2020                  | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 50 000         | 300 000        | 350 000                     | 22 112                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>50 000</b>  | <b>300 000</b> | <b>350 000</b>              | <b>22 112</b>               |
|                              |                |                |                             |                             |
| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2020     | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress |                             |
| Emaettevõtja                 | 350 000        | 250 000        | 28 834                      |                             |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>350 000</b> | <b>250 000</b> | <b>28 834</b>               |                             |

| OSTETUD                                                  | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                          | Teenused         | Teenused         |
| Emaettevõtja                                             | 0                | 99 500           |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 979 991        | 1 239 815        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                     | <b>1 979 991</b> | <b>1 339 315</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2022

**Stein Park OÜ (registrikood: 14820942) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOMY SAARON        | Juhatuse liige     | 20.06.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Stein Park OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Stein Park OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

### Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Stein Park OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

27.06.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Stein Park OÜ (registrikood: 14820942) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ILMAR TÄLLI        | Vandeaudiitor      | 27.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -68 576        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 851 170        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>782 594</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 782 594        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>782 594</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -68 576        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 851 170        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>782 594</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 782 594        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>782 594</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 236851          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi            | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Osaühing<br>Hausers Grupp | 11017914                                  | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| E-posti aadress | hausers@hausers.ee |