

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Stein Park OÜ

registrikood: 14820942

tänavatalu nimi, Väike-Paala tn 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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) valmis 2021. aastal. Hoone suurus on üle 4100 m² ja selles on kolm erinevat äripinda. Rukki tee 11 kinnistule on plaanis ehitada kaks hoonet. Hooned rajatakse etapi kaupa, vastavalt sobilike üürnike leidmisele. Suurema hoone ehitustöid teostati 2022. aastal, aga hoone lõplik valmimine jääb 2023 aastasse.

Stein Park OÜ on Hausers Gruppi kuuluv ettevõte.

Aruandeaastal müügitulu moodustas 467 676 eurot ning kasumiks kujunes 76 801 eurot.

Osaühingus töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Stein Park OÜ jätkab kinnisvara alast äritegevust 2023. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 325	222 323	
Nõuded ja ettemaksed	41 432	154 167	
Nõuded ostjate vastu	33 607	24 587	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 825	129 050	2
Ettemaksed	0	530	
Kokku käibevarad	47 757	376 490	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 977 124	5 429 890	3
Kokku põhivarad	7 977 124	5 429 890	
Kokku varad	8 024 881	5 806 380	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	141 892	141 892	4
Võlad ja ettemaksed	256 369	872 777	
Võlad tarnijatele	24 489	821 831	
Maksuvõlad	5 586	0	2
Muud võlad	226 294	50 946	
Kokku lühiajalised kohustised	398 261	1 014 669	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 792 225	3 034 117	4
Kokku pikaajalised kohustised	5 792 225	3 034 117	
Kokku kohustised	6 190 486	4 048 786	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	972 500	972 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	782 594	-68 576	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 801	851 170	
Kokku omakapital	1 834 395	1 757 594	
Kokku kohustised ja omakapital	8 024 881	5 806 380	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	467 676	236 851
Muud äritulud	8	784 466
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-126 018	-59 611
Mitmesugused tegevuskulud	-14 209	-18 065
Muud ärikulud	-2 782	-2 727
Ärikasum (kahjum)	324 675	940 914
Intressitulud	17	2
Intressikulud	-247 891	-88 321
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 425
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	76 801	851 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 801	851 170

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Stein Park OÜ 2022. 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 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)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	5 586	129 023
Ettemaksukonto jääk	7 825		27
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 825	5 586	129 050

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 581 726	2 581 726
Jääkmaksumus	2 581 726	2 581 726
Ostud ja parendused	1 329 890	1 329 890
Ümberliigitamised	-2 581 726	-2 581 726
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 329 890	1 329 890
Jääkmaksumus	1 329 890	1 329 890
Ostud ja parendused	2 547 234	2 547 234
31.12.2022		
Soetusmaksumus	3 877 124	3 877 124
Jääkmaksumus	3 877 124	3 877 124

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 518 274
Ümberliigitamised	2 581 726
31.12.2021	4 100 000
31.12.2022	4 100 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	336 125	177 753
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	126 018	68 512

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Luminor pangas	2 684 117	141 892	2 542 225		3,1%	EUR	
Hausers Grupp OÜ	1 950 000		1 950 000		10%	EUR	31.12.2025
Linnamäe Majad OÜ	1 000 000		1 000 000		4%	EUR	31.12.2027
Solares OÜ	300 000		300 000		9%	EUR	31.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	5 934 117	141 892	5 792 225				
Laenukohustised kokku	5 934 117	141 892	5 792 225				

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

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hausers Grupp OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	194 794	50 946
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 244	775 977
Kokku võlad ja ettemaksed	227 038	826 923

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 950 000	350 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 300 000	0
Kokku laenukohustised	3 250 000	350 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	
Emaettevõtja	350 000	350 000	28 834	
Kokku laenukohustised	350 000	350 000	28 834	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	350 000	1 600 000	1 950 000	143 848
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 300 000	1 300 000	31 500
Kokku laenukohustised	350 000	2 900 000	3 250 000	175 348

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 487 761	1 979 991
Kokku ostetud	2 487 761	1 979 991

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2023

Stein Park OÜ (registrikood: 14820942) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS MÄGI	Juhatuse liige	16.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Stein Park OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Stein Park OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 arvestusekspertide 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 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 auditiprotseduure 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeauditori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

19.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Stein Park OÜ (registrikood: 14820942) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	19.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	782 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 801
Kokku	859 395
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	859 395
Kokku	859 395

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	782 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 801
Kokku	859 395
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	859 395
Kokku	859 395

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	467676	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	hausers@hausers.ee