

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osäühing Stepling

registrikood: 10838371

tänava/talu nimi, Pikk tn 11

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80013

telefon: +372 5084276

e-posti aadress: jyri@feofanov.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Stepling põhitegevuseks on äripindade üürile andmine. Aktiivset majandustegevust alustas ettevõtte mais 2003.a.

Äritegevus

Ettevõtte müügitulu 2018.a oli 31650.- (2017: 27841.-) eur, millest 95,11% (30111.- eur) moodustas äriruumide üür (2017: 100%).

Väljaüüritava kogupind 323,22 m², mis moodustab 12 kuulise perioodi kohta 3879 m². Üürilepingutega oli 2018 aastal kaetud 100% (2017: 97%) väljaüüritavast pinnast.

2019.aastal on mittekatkestavate üürilepingutega kaetud 89,3% väljaüüritavast pinnast.

Töötajad

Stepling OÜ juhatus on kolmeliikmeline. 2018.a. ettevõttel töötajad puudusid ja juhatuse liikmele tasu ei määratud ning väljamakseid ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	283	9 019	2
Nõuded ja ettemaksed	2 206	1 406	3
Kokku käibevarad	2 489	10 425	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	992	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	170 942	175 442	5
Kokku põhivarad	171 934	175 442	
Kokku varad	174 423	185 867	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	5 998	4 783	8
Kokku lühiajalised kohustised	6 998	4 783	
Kokku kohustised	6 998	4 783	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 260	22 260	9
Ülekurss	51 129	51 129	
Kohustuslik reservkapital	2 237	2 237	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 258	97 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 459	8 356	
Kokku omakapital	167 425	181 084	
Kokku kohustised ja omakapital	174 423	185 867	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	31 650	27 841	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-551	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 978	-13 666	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 500	-4 500	5
Muud ärikulud	-280	-127	13
Ärikasum (kahjum)	341	9 548	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-92	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	341	9 456	
Tulumaks	-2 800	-1 100	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 459	8 356	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Stepling 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on ettevõtte lähtunud Eesti Raamatupidamise Toimikonna juhendites kirjeldatud alusprintsippiidest ja arvestuspõhimõtetest

Stepling OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded ja deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nende eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kuna Stepling OÜ kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid maksumusega alates 1900.- eur ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1900.- euro kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristuvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1900

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed jne) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse vara kasutusele võtmise kuule järgnevast kuust ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Tegevuskulud- ettevõtte majandustegevusega otseselt seotud kulud.

Ärikulud- annetused, kingitused, vastuvõtukulud, liikmemaksud, maamaks, seaduse alusel määratud trahvid ja viivised.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Stepling aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) omanikke;
- 2) tegevjuhtkonda;
- 3) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	283	9 019
Kokku raha	283	9 019

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 392	1 392
Ostjatelt laekumata arved	1 392	1 392
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	570	570
Ettemaksed	244	244
Tulevaste perioodide kulud	244	244
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 206	2 206
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 406	1 406
Ostjatelt laekumata arved	1 406	1 406
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 406	1 406

Real Tulevaste perioodide kulud kajastatakse korteriühistu remondifondi makseid

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Muud	
31.12.2018	992	992
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	992	992

Pärnu linn, Pikk 11 Korteriühistu reservfond

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	6 391	299 989	306 380
Akumuleeritud kulum		-126 438	-126 438
Jääkmaksumus	6 391	173 551	179 942
Amortisatsioonikulu		-4 500	-4 500
31.12.2017			
Soetusmaksumus	6 391	299 989	306 380
Akumuleeritud kulum		-130 938	-130 938
Jääkmaksumus	6 391	169 051	175 442
Amortisatsioonikulu		-4 500	-4 500
31.12.2018			
Soetusmaksumus	6 391	299 989	306 380
Akumuleeritud kulum		-135 438	-135 438
Jääkmaksumus	6 391	164 551	170 942

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 111	27 841
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 708	11 801

Lisa 6 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	30 111	27 841
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	27 046	29 432
1-5 aasta jooksul	32 790	65 980
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	170 942	175 442
Kokku	170 942	175 442

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	1 000	1 000			0%	EUR	31.3.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 000	1 000					
Laenukohustised kokku	1 000	1 000					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	895	895
Muud võlad	978	978
Muud viitvõlad	978	978
Saadud ettemaksed	4 125	4 125
Muud saadud ettemaksed	4 125	4 125
Kokku võlad ja ettemaksed	5 998	5 998
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	240	240
Maksuvõlad	414	414
Muud võlad	4	4
Muud viitvõlad	4	4
Saadud ettemaksed	4 125	4 125
Kokku võlad ja ettemaksed	4 783	4 783

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	22 260	22 260
Osade arv (tk)	4	4
Osade nimiväärtused seisuga 31.12.2018.a. Osakapital koosneb 4 osast nimiväärtustega 1431 eur; 2226 eur; 8586 eur ja 10017 eur.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 650	27 841
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	31 650	27 841
Kokku müügitulu	31 650	27 841
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ettevõtte omandis oleva kinnisvara üürileandmine	30 111	27 841
Üüriteenusega kaasnev tegevus	1 539	0
Kokku müügitulu	31 650	27 841

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	0	361
Elektrienergia	0	272
Soojusenergia	0	89
Rendipinna haldus jm korrashoiu kulud	16 621	10 529
Kinnisvara vahendustasud	0	718
Kinnisvara kindlustus	87	194
Juriidiline õigusabi	89	537
Raamatupidamisteenus	1 320	1 300
Panga teenustasud, lepingutasud	28	27
Kulud transpordile	7 804	0
Muud	29	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 978	13 666

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puuduvad tööjõukulud, kuna kõik teenuse osutamisega seotud teenused ostetakse alltöövõtuna.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Maamaks	104	104
Riigilõivud	0	19
Kingitused äripartneritele	176	4
Kokku muud ärikulud	280	127

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 840	240

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Saadud laen juriidiliselt isikult	1 600	600	0%	EUR	31.3.2019

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Saadud laenud	4 000	4 000	18%	EUR	15.5.2018

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 320	1 300
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 500	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2019

osaühing Stepling (registrikood: 10838371) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI FEOFANOV	Juhatuse liige	06.05.2019
Resolutsioon:	Kinnitan.	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 459
Kokku	91 799
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	91 799
Kokku	91 799

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31650	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sandretto OÜ	10729713	Eesti	10017 EUR (Lihtomand)
Osaühing Adminton	10530437		8586 EUR (Lihtomand)
Maret Maruste	45903254221		2226 EUR (Lihtomand)
Jüri Feofanov	35905234216		1431 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5084276
E-posti aadress	jyri@feofanov.ee