

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Stepling

registrikood: 10838371

tänava/talu nimi, Pikk 11

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80013

telefon: +372 5084276

e-posti aadress: maruste@estpak.ee

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	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

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

Äritegevus

Ettevõtte müügitulu 2012.a oli 14,95 (2011: 8,8)tuh eur , millest 100% moodustas ärruumide üür.

2012.a üüritulu moodustus kokku 3011m²(2011: 2567,1m²) väljaüürimisest, välja üürmata oli kogupinnast 860,44 m² (2011:1102,5 m²), mis moodustas 22,3% (2011: 30,04%) kogu väljaüüritavast äripinnast . 2012.a oli väljaüüritav kogu pind 322,62 m², mis moodustab 12 kuulise perioodi kohta 3871,44 m² .

2012.aastal jätkati 2011.a alustatud ruumide planeeringu muutmist. Ehitati juurde kipsvaheseinaga ruum 46,02m², mille ehitusmaksumus oli 2,6 tuh eur. 2012.a peatati ajutiselt ümberehitustööd seoses ettevõtte visiooniga kokkusobivate üürnike mitte leidmise tõttu.

2013.aastaks käibe olulist kasvu ei planeerita. 2012.aasta lõpul sõlmitud hinnakokkulepped väljaüüritavale pinnale kokku 128,92 m² kehtivad 2013.aasta lõpuni ja 115,5 m² pinna üürihind kehtib kuni 30.september 2013.a. Majandusolukorra ebastabiilsuse tõttu sõlmitakse üürilepingud aastaks ja lepingu pikendamisel lähtutakse turul kehtivast sarnaste objektide keskmisest üürihinnast.

2013.aasta investeeringud sõltuvad otseselt sobiva üürniku leidmisest .

2012.aastal oli ettevõtte summaarne rahavoog majandustegevusest -16.- (2011: -3,5tuh) eur , millest äritegevuse rahavoog oli 6,38 (2011:-18,5) tuh eur ja finantseerimistegevuse rahavoog oli -6,4 (2011:15,0) tuh eur . Puhaskasum oli 1,48 (2011 :-28,5) tuh eur.

Töötajad

Stepling OÜ juhatus on ühe liikmeline. 2012.a. ettevõttel töötajad puudusid ja juhatuse liikmele tasu ei määratud ning väljamakseid ei tehtud.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud

	2012	2011	2010
Maksevõime kordaja	0,31	1,47	1,8
Võlakordaja	5,53%	8,64%	1,6%
Koguvara käibekordaja (ROA)	0,74%	-13,3%	-1,6%
Omakapitali tulusus (ROE)	0,78%	-15,1%	-1,7%

Maksevõime kordaja	Käibevara/ Lühiajalised kohustused
Võlakordaja	Koguvõlg/Koguvara
Koguvara käibekordaja (ROA)	Puhaskasum/ Koguvara
Omakapitali tulusus (ROE)	Puhaskasum/ Omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 629	2 645	2
Nõuded ja ettemaksed	845	1 560	3;4;5
Kokku käibevara	3 474	4 205	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	197 942	202 442	6;7
Kokku põhivara	197 942	202 442	
Kokku varad	201 416	206 647	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 600	0	8
Võlad ja ettemaksed	2 544	2 856	9
Kokku lühiajalised kohustused	11 144	2 856	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	15 000	8
Kokku pikaajalised kohustused	0	15 000	
Kokku kohustused	11 144	17 856	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 260	22 260	10
Ülekurss	51 129	51 129	
Kohustuslik reservkapital	2 237	2 237	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 165	141 669	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 481	-28 504	
Kokku omakapital	190 272	188 791	
Kokku kohustused ja omakapital	201 416	206 647	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	14 950	8 811	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 841	-24 847	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 500	-12 000	
Muud ärikulud	-97	-97	14
Ärikasum (kahjum)	2 512	-28 133	
Finantstulud ja -kulud	-1 031	-371	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 481	-28 504	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 481	-28 504	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 512	-28 133	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 500	12 000	
Kokku korrigeerimised	4 500	12 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	710	-1 081	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8	-1 257	9
Laekunud intressid	6	7	
Makstud intressid	-1 352	0	
Kokku rahavood äritegevusest	6 384	-18 464	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	15 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 400	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 400	15 000	
Kokku rahavood	-16	-3 464	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 645	6 109	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16	-3 464	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 629	2 645	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	22 369	51 129	2 237	141 669	217 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-28 504	-28 504
Muud muutused omakapitalis	-109				-109
31.12.2011	22 260	51 129	2 237	113 165	188 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 481	1 481
31.12.2012	22 260	51 129	2 237	114 646	190 272

Jaotamata kasum

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 114 646.-(2011: 113165.-) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena seisuga 31.12.2012.a on 24076.-(2011:23765.-) eurot, seega netodividendidena oleks võimalik 2013.a välja maksta 90 570.-(2012:89400.-) eurot

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Stepling 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro. 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2012. aastal muudeti kinnisvarainvesteeringu kasulikkude eluiga 25'lt aastalt 50'le aastale. Kuna kinnisvaraobjekti õiglase väärtuse leidmine ei ole ettevõtte arvates mõistliku pingutusega usaldusväärselt määratav, siis jätkatakse kinnisvarainvesteeringu kajastamist soetusmaksumuse meetodil. Alates 2012. aastast arvestatakse amortisatsiooni 1,5% soetusmaksumusest ehk 4500 eur aastas. Eelnevaid perioode ei korrigeerita.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke. Raha ja raha ekvivalentid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad väljaarvatud euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kuna kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid maksumusega alates 1900 eurot 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. Kuludesse kantud olulise inventari

üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristuvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1900

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	50

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.

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. 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.

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 21/79 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.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiilete jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud omakapitali muutuste aruandes.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 suurust 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 tegevusega otseselt seotud kulud.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	2 629	2 645
Kokku raha	2 629	2 645

Vastavalt Euroopa keskpanga 31.12.2012.a kehtinud valuutakursile on 22,34 USD väärtuseks 16,93 eur, ümberhindlusest saadi kahju 0,34 eur.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	744	744		
Ostjatelt laekumata arved	744	744		
Muud nõuded	1	1		
Intressinõuded	1	1		
Ettemaksed	100	100		
Tulevaste perioodide kulud	100	100		
Kokku nõuded ja ettemaksed	845	845		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	745	745		
Ostjatelt laekumata arved	745	745		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	708	708		
Muud nõuded	6	6		
Intressinõuded	6	6		
Ettemaksed	101	101		
Tulevaste perioodide kulud	101	101		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 560	1 560		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	744	745
Kokku nõuded ostjate vastu	744	745

	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-163
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	163
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	109	708
Üksikisiku tulumaks	3	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	112	708

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	6 391	299 989	306 380
Akumuleeritud kulum	0	-91 938	-91 938
Jääkmaksumus	6 391	208 051	214 442
Amortisatsioonikulu		-12 000	-12 000
31.12.2011			
Soetusmaksumus	6 391	299 989	306 380
Akumuleeritud kulum	0	-103 938	-103 938
Jääkmaksumus	6 391	196 051	202 442
Amortisatsioonikulu		-4 500	-4 500
31.12.2012			
Soetusmaksumus	6 391	299 989	306 380
Akumuleeritud kulum	0	-108 438	-108 438
Jääkmaksumus	6 391	191 551	197 942

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 950	8 811
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 938	22 845

2003.a märtsis valminud ärihoone II korrus üldpinnaga 407m², sh väljarenditav äripind peale ümberehituse lõppu 2012.a on ca 322 m².

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, kuna objekti õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav sarnaste tehingute vähesuse tõttu. Maa-amti tehingute statistika kohaselt oli 2012.a Pärnu keskklinnas 70-250m² korterimandite keskmine müügihind 899(2011:823.-) eur/m²

2011.aasta alustati äripinna ümberkujundamist kaubanduspinnast teenindus (hambaravi ja iluteenused)- ja büroopindadeks.

Sihtkasutusotstarbe muutumisega seondult tehti äripinnal ümberehitustöid (kerghaheseinad asendati kipsvaheseintega ja muudeti

ruumide planeeringuid) kokku summas 2012.a 2565.- (2011:19221.-) eur. Ümberehitusega seotud tööde maksumus on kajastatud tegevuskuludes.

Muud haldamiskulud kokku olid 2012.a 5373.-(2011:3624.-) eur.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	14 950	8 811
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	14 427	11 444
1-5 aasta jooksul	0	6 237
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	197 942	202 442
Kokku	197 942	202 442

Kasutusrendi tingimustel üürile antud vara on ärikeskuse II korrus, sh väljarenditav äripind peale ümberehituse lõppu 2012.a on ca 322 m2.

Seisuga 31.12.11.a on üürilepingutega kaetud 202,82m2 väljaüüritavast pinnast.

Seisuga 31.12.12.a on üürilepingutega kaetud 221,02 m2 ja alates 18.01.13.a 262,62m2

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Ettevõtte omanikud	8 600	8 600			8%	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	8 600	8 600					
Laenukohustused kokku	8 600	8 600					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte omanikud	15 000		15 000		8%	EUR	31.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	15 000		15 000				
Laenukohustused kokku	15 000		15 000				

Seoses investeerimisplaanide muutumisega ja laenulepingust tulenevale võimalusele laenu ennetähtaegselt tagastada tasuti 2012.a ennetähtaegselt 6400 eurot esialgselt pikaajaliseks planeeritud laenust.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	120	120		
Võlad töövõtjatele	0	0		
Maksuvõlad	112	112		
Muud võlad	58	58		
Intressivõlad	58	58		
Tagatisrahad	2 254	2 254		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 544	2 544		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	115	115		
Võlad töövõtjatele	0	0		
Maksuvõlad	0			
Muud võlad	378	378		
Intressivõlad	378	378		
Osakapitali vähendus osanikele	109	109		
Tagatisrahad	2 254	2 254		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 856	2 856		

Kirjel Tagatisraha kajastatakse üürilepingust tulnevate kohustuste kohese täitmise tagamiseks.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	22 260	22 260
Osade arv (tk)	4	4
Osade nimiväärtused seisuga 31.12.2012.a Osakapital koosneb 4 osast nimiväärtustega 1431 eur; 2226 eur; 8586 eur ja 10017 eur		

OÜ Stepling osakapitali muutmine seoses Eesti liitumisega euroalaga 01.01.2011 aastast registreeriti 27.12.2011.a.

Osakapitali eurodesse arvestamisel lähtuti ümardamispõhimõttest 1 euro = 15,6466 krooni ehk osakapital enne selle vähendamist on 22 369,07 eurot. Osakapitali

eurodesse konverteerimine toimus osakapitali vähendamise teel.

Osakapitali vähendati 109,07euro võrra. Uueks osakapitali suuruseks

on 22 260,00 eurot.

Vähendamise teel ülejääv osakapital summas 109,07eurot tasuti jaanuaris 2012.a.vastavalt osakaalule osanike poolt näidatud pangakontodele

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 950	8 811
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 950	8 811
Kokku müügitulu	14 950	8 811
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	14 950	8 811
Kokku müügitulu	14 950	8 811

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	1 382	1 401
Elektrienergia	579	795
Soojusenergia	803	606
Mitmesugused bürookulud	0	9
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	163
Rendipinna haldus jm korrashoiu kulud	1 239	1 933
Kinnisvara vahendustasud	492	0
Kinnisvara kindlustus	284	290
Juriidiline õigusabi	537	537
Raamatupidamisteenus	1 330	1 280
Panga teenustasud, lepingutasud	12	13
Ümberehituskulud	2 565	19 221
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 841	24 847

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Stepling OÜ'l puuduvad tööjõukulud, kuna ettevõtte tegevuseks vajalikud tööd ostetakse sisse teenuse korras.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Maamaks	97	97
Kokku muud ärikulud	97	97

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	1	6
Intressikulud	-1 032	-378
Intressikulu laenudelt	0	-378
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	1
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 031	-371

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	986	1 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 793	13 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		115

2012	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 330	640
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 760

2011	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 280	1 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		13 500

Stepling OÜ ei ole aruandeperioodil tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmele arvestanud tasusid ega teinud muid väljamakseid.

Tegevjuhiga seotud firmalt osteti 2012.a raamatupidamisteenust 1330.-(2011: 1280.-) eur ja tasumata on detsmbrikuu arve kokku 120.- (2011:115.-)eur.

Teenus osutati turuhinnaga.

Seoses ümberehitustöödega 2011.a võeti laenu omanikelt kokku 15 000 eur, sh olulise osalusega juriidilistelt omanikelt kokku 13 500 eur (osalus 38,6% 6750 eur ja osalus 45% 6750 eur) ja tegevjuhtkonnalt 1500 eur (eraisikust osanik, osalus 10%). vt lisa 8

Laenudelt arvestati intressi 2012.a 1032.- (2011:378.-)eur Tasumata intresside jääk seisuga 31.12.a on 58 eur

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Stepling (registrikood: 10838371) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET MARUSTE	Juhatuse liige	28.02.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 481
Kokku	114 646
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	114 646
Kokku	114 646

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14950	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Adminton	10530437	Aisa 22, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80017, Eesti	8586 EUR
Sandretto OÜ	10729713	M.Metsanurga 29, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10017 EUR
Maret Maruste	45903254221	Rähni 19, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80019, Eesti	2226 EUR
Jüri Feofanov	35905234216	Aisa 22, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80017, Eesti	1431 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5084276
E-posti aadress	maruste@estpak.ee