

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: osäühing Stepling

registrikood: 10838371

tänava/talu nimi, Pikk tn 11

maja ja korteri number:

linn: Pärnu 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	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Äritegevus

Ettevõtte müügitulu 2019.a oli 28006.- (2018: 31650.-) eur, millest 100% moodustas äriruumide üür (2018: 95,1%).

Väljaüüritava kogupind on 323,22 m², mis moodustab 12 kuulise perioodi kohta 3879 m². Üürilepingutega oli 2019 aastal kaetud 89,3% (2018: 100%) väljaüüritavast pinnast.

2020.aastal on mittekatkestavate üürilepingutega kaetud 90,3% väljaüüritavast pinnast. Seoses Covid-19 pandeemiaga planeeritakse 2020.aastal üüritulu vähenemist 21%.

Töötajad

Stepling OÜ juhatus on kolmeliikmeline. 2019.a. ettevõttel töötajad puudusid ja juhatuse liikmele tasu ei määratud ning väljamakseid ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 232	283	2
Nõuded ja ettemaksed	1 517	2 206	3
Kokku käibevarad	8 749	2 489	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	992	992	4
Kinnisvarainvesteeringud	166 442	170 942	5
Kokku põhivarad	167 434	171 934	
Kokku varad	176 183	174 423	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 000	
Võlad ja ettemaksed	5 677	5 998	7
Kokku lühiajalised kohustised	5 677	6 998	
Kokku kohustised	5 677	6 998	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 260	22 260	8
Ülekurss	51 129	51 129	
Kohustuslik reservkapital	2 237	2 237	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	91 799	94 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 081	-2 459	
Kokku omakapital	170 506	167 425	
Kokku kohustised ja omakapital	176 183	174 423	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	28 006	31 650	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-551	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 966	-25 978	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 500	-4 500	
Muud ärikulud	-459	-280	12
Ärikasum (kahjum)	3 081	341	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 081	341	
Tulumaks	0	-2 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 081	-2 459	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Stepling 2019.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on ettevõtte lähtunud Eesti Raamatupidamise Toimikonna juhendites kirjeldatud alusprintsipiidest ja arvestuspõhimõtetest

Stepling OÜ 2019.aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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 nüüdismäärtuseni. 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. 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	7 232	283
Kokku raha	7 232	283

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	785	785
Ostjatelt laekumata arved	2 666	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 881	
Ettemaksed	732	732
Tulevaste perioodide kulud	732	732
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 517	1 517
	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

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2018	992	992
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	992	992
		Kokku
	Muud	
31.12.2018	992	992
31.12.2019	992	992
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	992	992

Pärnu linn, Pikk 11 Korterühistu reservfond

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu		-4 500	-4 500
31.12.2019			
Soetusmaksumus	6 391	299 989	306 380
Akumuleeritud kulum		-139 938	-139 938
Jääkmaksumus	6 391	160 051	166 442

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 006	30 111
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 795	16 708

Lisa 6 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	28 006	30 111
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	23 048	27 046
1-5 aasta jooksul	7 483	32 790
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	166 442	170 942
Kokku	166 442	170 942

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 113	1 113
Maksuvõlad	269	269
Muud võlad	670	670
Muud viitvõlad	670	670
Saadud ettemaksed	3 625	3 625
Muud saadud ettemaksed	3 625	3 625
Kokku võlad ja ettemaksed	5 677	5 677
	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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	22 260	22 260
Osade arv (tk)	4	4
Osade nimiväärtused seisuga 31.12.2019.a. Osakapital koosneb 4 osast nimiväärtustega 1431 eur; 2226 eur; 8586 eur ja 10017 eur.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 006	31 650
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 006	31 650
Kokku müügitulu	28 006	31 650
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ettevõtte omandis oleva kinnisvara üürileandmine	28 006	30 111
Üüriteenusega kaasnev tegevus	0	1 539
Kokku müügitulu	28 006	31 650

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	644	0
Elektrienergia	370	0
Soojusenergia	274	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 881	0
Rendipinna haldus jm korrashoiu kulud	7 957	16 621
Kinnisvara kindlustus	90	87
Juriidiline õigusabi	180	89
Raamatupidamisteenus	1 320	1 320
Panga teenustasud, lepingutasud	28	28
Kulud transpordile	7 866	7 804
Muud	0	29
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 966	25 978

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Maamaks	104	104
Riigilõivud	225	0
Kingitused äripartneritele	130	176
Kokku muud ärikulud	459	280

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	720	1 840

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Saadud laen juriidiliselt isikult	1 000	0,00%	EUR	31.03.2019

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 320	6 820

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenud koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Koroonaviiruse puhangut loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks pärast aruandekuupäeva.

Kuna olukord on ebakindel ning kiirelt muutuv, ei pea juhatus võimalikuks raamatupidamise aastaaruande koostamisel anda kvantitatiivset hinnangut haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtte järgmise perioodi finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2020

osaühing Stepling (registrikood: 10838371) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI FEOFANOV	Juhatuse liige	08.06.2020
Resolutsioon:	Kinnitan	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	91 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 081
Kokku	94 880
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	94 880
Kokku	94 880

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28006	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rushford Assets OÜ	14961795	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 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