

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Lepa Keskus OÜ

registrikood: 11791401

tänava/talu nimi, A.Lauteri 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

e-posti aadress: info@eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Sündmused pärast bilansipäeva	10
Lisa 3 Müügitulu	10
Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 5 Turustuskulud	10
Lisa 6 Üldhalduskulud	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Raha	11
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 12 Materiaalne põhivara	13
Lisa 13 Laenukohustused	13
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 17 Osakapital	15
Lisa 18 Tööjõukulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Lepa Keskus OÜ registreeriti äriregistris 3. detsembril 2009. aastal. Lepa Keskus OÜ on 50% EFTEN Kinnisvarafond AS ja 50% OÜ Aromare tütarettevõtte. Osaühingu põhitegevusalaks on Pärnus Karja tn 4 asuvate kaubandushoonete välja üürimine, haldamine ja korrashoid.

Lõppenud majandusaastal oli ettevõttes kaks palgalist töötajat ning neile maksti töötasu 26 202 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 7 701 eurot. Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud.

Ettevõtte plaan 2011. aastal on edukalt jätkata oma tänast põhitegevust. Eesmärgiks on seatud üüritulude kasv ja haldamiskulude vähendamine.

Finantsnäitajad:		
(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2011.a	2010.a
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,5	0,4
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	1,0	0,7
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	1,1	1,8
Varade tootlus (puhaskasum/ aasta keskmised koguvarad)	0,1	0,2
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud)/aasta keskmised koguvarad)	0,2	0,3
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,3	0,5

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	328 478	272 504	3
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-27 625	-44 905	4
Brutokasum (-kahjum)	300 853	227 599	
Turustuskulud	-1 345	-3 624	5
Üldhalduskulud	-116 532	-175 761	6
Muud äritulud	238 044	537 996	7
Ärikasum (kahjum)	421 020	586 210	
Finantstulud ja -kulud	-50 831	-95 990	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	370 189	490 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	370 189	490 220	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	133 525	53 881	9
Nõuded ja ettemaksed	8 652	11 178	10
Kokku käibevara	142 177	65 059	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 771 063	2 533 029	11
Materiaalne põhivara	979	1 308	12
Kokku põhivara	2 772 042	2 534 337	
Kokku varad	2 914 219	2 599 396	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	91 850	100 200	13
Võlad ja ettemaksed	30 470	33 383	14
Kokku lühiajalised kohustused	122 320	133 583	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 294 250	1 386 100	13
Võlad ja ettemaksed	155 346	107 599	14
Kokku pikaajalised kohustused	1 449 596	1 493 699	
Kokku kohustused	1 571 916	1 627 282	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	17
Ülekurss	478 059	478 059	
Kohustuslik reservkapital	383	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	489 837	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	370 189	490 220	
Kokku omakapital	1 342 303	972 114	
Kokku kohustused ja omakapital	2 914 219	2 599 396	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	421 020	586 210	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	329	318	12
Muud korrigeerimised	-238 034	-537 996	
Kokku korrigeerimised	-237 705	-537 678	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 540	-11 178	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	44 834	140 213	
Kokku rahavood äritegevusest	230 689	177 567	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 626	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 995 033	11
Laekunud intressid	124	833	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	124	-1 995 826	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 480 426	
Saadud laenude tagasimaksed	-100 200	-1 994 126	
Makstud intressid	-50 969	-95 481	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	479 337	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-151 169	1 870 156	
Kokku rahavood	79 644	51 897	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 881	2 556	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	79 644	51 897	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-572	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	133 525	53 881	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	0	0	0	2 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	490 220	490 220
Emiteeritud osakapital	1 279	478 059	0	0	479 338
31.12.2010	3 835	478 059	0	490 220	972 114
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	370 189	370 189
Muutused reservides	0	0	383	-383	0
31.12.2011	3 835	478 059	383	860 026	1 342 303

Omakapitali kohta on kirjutatud lisas nr.17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lepa Keskus OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtusest teatud kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhiohjad kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Aruande koostamisel kasutatakse kasumiaruande skeemi nr. 2. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatakse kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval õiglasest väärtusest, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmist meetodit:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Lepa Keskus OÜ kasutab järgmisi amortisatsioonimäärasid:

Muu materiaalne põhivara 20 % aastas.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emaeetvõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lepa Keskus OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Kommunaalteenuste (so. elektrienergia, soojaenergia, vesi jmt) osas saldeeritakse kommunaalteenuste pakujate poolt esitatud arved rentnikele edasitehtud arvetega, kuna ettevõtte ei loe kommunaalteenuste osutamist oma põhitegevuseks.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	328 478	272 504
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	328 478	272 504
Kokku müügitulu	328 478	272 504
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	324 660	270 040
Reklaam	3 818	2 464
Kokku müügitulu	328 478	272 504

Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Hoonete remont, hooldus- ja kommunaalkulud	24 916	41 524
Varakindlustus	1 496	1 469
Maamaks	1 213	1 912
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	27 625	44 905

Lisa 5 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Reklaam	1 345	1 539
Vahendustasud	0	2 085
Kokku turustuskulud	1 345	3 624

Lisa 6 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Õigusabi, konsultatsioonid	24 064	33 663	
Büroo tegevuskulud	3 728	3 942	
Tööjõukulud	34 749	30 239	18
Edukustasu kohustuse muutus	47 747	107 599	
Põhivara kulum	329	318	
Provisjonid	5 915	0	
Kokku üldhalduskulud	116 532	175 761	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	238 034	537 996
Muud	10	0
Kokku muud äritulud	238 044	537 996

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	138	832
Intressikulud	-50 969	-96 250
Intressikulu laenudelt	-50 969	-96 250
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-572
Kokku finantstulud ja -kulud	-50 831	-95 990

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	3 957	73
Arvelduskontod	9 922	53 808
Üleöödeposiidid	119 646	0
Kokku raha	133 525	53 881

Üleöödeposiidi intress oli seisuga 31.12.2011 0,077%.

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 638	11 178	
Ostjatelt laekumata arved	14 553	11 178	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 915	0	
Muud nõuded	14	0	
Intressinõuded	14	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 652	11 178	

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	0
Ostud ja parendused	1 995 033
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	537 996
31.12.2010	2 533 029
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	238 034
31.12.2011	2 771 063

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	324 660	270 040
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-27 625	-44 905

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

- renditulu kasv aastas 2%
- kulude kasv aastas 2%
- väljarenditavate pindade vakants 0-10% aastas
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 9,5%

Kinnisvara hindab juhtkond kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 626	1 626
Amortisatsioonikulu	-318	-318
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 626	1 626
Akumuleeritud kulum	-318	-318
Jääkmaksumus	1 308	1 308
Amortisatsioonikulu	-329	-329
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 626	1 626
Akumuleeritud kulum	-647	-647
Jääkmaksumus	979	979

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	1 386 100	91 850	1 294 250	0
Pikaajalised laenud kokku	1 386 100	91 850	1 294 250	0
Laenukohustused kokku	1 386 100	91 850	1 294 250	0
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	1 486 300	100 200	1 386 100	0
Pikaajalised laenud kokku	1 486 300	100 200	1 386 100	0
Laenukohustused kokku	1 486 300	100 200	1 386 100	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	2 771 063	2 533 029
Kokku	2 771 063	2 533 029

Pikaajaline laen on võetud AS SEB Pangast. Laenu tagastamise periood on 25.11.2010-11.10.2015. Laenu intressimäär on 1 kuu EURIBOR + 2,3% aastas. Tagatiseks on seatud kaubanduskeskus aadressil Karja 4 ja Karja 4a Pärnus.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 256	18 078	
Võlad töövõtjatele	3 124	2 112	15
Maksuvõlad	6 834	6 638	16
Muud võlad	-1 283	-1 826	
Intressivõlad	769	769	
Muud viitvõlad	32	32	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-2 084	-2 627	
Edukustasu kohustus	155 346	107 599	
Üüri tagatisrahad	13 539	8 381	
Kokku võlad ja ettemaksed	185 816	140 982	

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	1 686	1 519
Puhkusetasude kohustus	1 438	593
Kokku võlad töövõtjatele	3 124	2 112

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 847	4 704
Üksikisiku tulumaks	747	655
Sotsiaalmaks	982	1 047
Kohustuslik kogumispension	83	75
Töötuskindlustusmaksed	175	157
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 834	6 638

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingu Lepa Keskus osakapitalist 50% kuulub EfTEN Kinnisvarafond AS-le ja 50 % Aromare OÜ-le. Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011.a võttes arvesse kannet kohustuslikku reservkapitali moodustas 860 026 eurot (31.12.2010: 490 220 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 180 605 eurot (31.12.2010: 102 946 eurot). Seega saab välja maksta dividendidena 679 421 eurot (31.12.2010: 387 274 eurot).		

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	26 202	22 629
Sotsiaalmaksud	7 701	7 017
Puhkusetasude reservi muutus	846	593
Kokku tööjõukulud	34 749	30 239
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	138

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 064	26 581

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele

otsustele. Seotud osapoolteks loetakse Lepa Keskus OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lepa Keskus OÜ on ostnud EfTEN Capital AS-lt raamatupidamis-, juriidilist- ja valitsemisteenust.

Aruande digitaalallkirjad

Lepa Keskus OÜ (registrikood: 11791401) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	23.02.2012
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	23.02.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lepa Keskus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva Lepa Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Selle raamatupidamisaruande eest on vastutav ettevõtte juhtkond.

Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusale. Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatomise teenuse standardiga 2400 (Eesti). See standard nõuab, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamiseks mõõduka kindlustunde selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega ettevõtte töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindlustunde kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusale, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Lepa Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Kokkuvõte

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeauditori number 542

23. veebruar 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Lepa Keskus OÜ (registrikood: 11791401) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	23.02.2012
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	23.02.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	489 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	370 189
Kokku	860 026
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	860 026
Kokku	860 026

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	328478	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee