

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Üldhalduskulud	10
Lisa 5 Muud äritulud	11
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 7 Raha	11
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Materiaalne põhivara	13
Lisa 11 Laenukohustused	13
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 15 Osakapital	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16

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 keskmiselt üks põhikohaga töötaja. Töötasu kokku 21 484 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 6 497 eurot. Juhatuse liikmele töötasu ei arvestatud.

Ettevõtte plaan 2013. aastal on edukalt jätkata oma tänast põhitegevust. Eesmärgiks on seatud üüritulude kasv ja haldamiskulude vähendamine.

Finantsnäitajad:		
(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2012.a	2011.a
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,5	0,5
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	1,3	1,0
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	0,9	1,1
Varade tootlus (puhaskasum/ aasta keskmised koguvarad)	0,1	0,1
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud)/aasta keskmised koguvarad)	0,1	0,2
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,2	0,3

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	326 162	328 478	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-28 637	-27 625	3
Brutokasum (-kahjum)	297 525	300 853	
Turustuskulud	-1 143	-1 345	
Üldhalduskulud	-80 754	-116 532	4
Muud äritulud	105 534	238 044	5
Ärikasum (kahjum)	321 162	421 020	
Finantstulud ja -kulud	-36 855	-50 831	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	284 307	370 189	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	284 307	370 189	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	231 920	133 525	7
Nõuded ja ettemaksed	9 930	8 652	8
Kokku käibevara	241 850	142 177	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 876 597	2 771 063	9
Materiaalne põhivara	653	979	10
Kokku põhivara	2 877 250	2 772 042	
Kokku varad	3 119 100	2 914 219	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	100 200	91 850	11
Võlad ja ettemaksed	30 277	30 470	12
Kokku lühiajalised kohustused	130 477	122 320	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 185 700	1 294 250	11
Võlad ja ettemaksed	176 313	155 346	12
Kokku pikaajalised kohustused	1 362 013	1 449 596	
Kokku kohustused	1 492 490	1 571 916	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	15
Ülekurss	478 059	478 059	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	860 026	489 837	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	284 307	370 189	
Kokku omakapital	1 626 610	1 342 303	
Kokku kohustused ja omakapital	3 119 100	2 914 219	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	321 162	421 020	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	326	329	10
Muud korrigeerimised	-105 534	-238 034	
Kokku korrigeerimised	-105 208	-237 705	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 285	2 540	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 026	44 834	
Kokku rahavood äritegevusest	235 695	230 689	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	163	124	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	163	124	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-100 200	-100 200	
Makstud intressid	-37 263	-50 969	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-137 463	-151 169	
Kokku rahavood	98 395	79 644	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	133 525	53 881	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	98 395	79 644	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	231 920	133 525	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	284 307	284 307
31.12.2012	3 835	478 059	383	1 144 333	1 626 610

Omakapitali kohta on kirjutatud ka lisas 15.

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 põhiohused kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 kinnisvarainvesteeringuna.

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 ettevõtte juhtkonna 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. Diskontomäär 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. Kuldesse 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 kuldesse 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 nüüdsväärtuses.

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

Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	326 162	328 478
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	326 162	328 478
Kokku müügitulu	326 162	328 478
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	322 389	324 660
Reklaam	3 773	3 818
Kokku müügitulu	326 162	328 478

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Hoonete remont, hooldus- ja kommunaalkulud	-25 550	-24 916
Varakindlustus	-1 874	-1 496
Maamaks	-1 213	-1 213
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-28 637	-27 625

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Õigusabi, konsultatsioonid	-29 790	-24 064	
Büroo tegevuskulud	-2 670	-3 728	
Tööjõukulud	-27 001	-34 749	16
Edukustasu kohustuse muutus	-20 967	-47 747	
Põhivara kulum	-326	-329	
Provisjonid	0	-5 915	
Kokku üldhalduskulud	-80 754	-116 532	

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	105 534	238 034
Muud	0	10
Kokku muud äritulud	105 534	238 044

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	156	138
Intressikulud	-37 011	-50 969
Intressikulu laenudelt	-37 011	-50 969
Kokku finantstulud ja -kulud	-36 855	-50 831

Lisa 7 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	733	3 957
Arvelduskontod	19 230	9 922
Üleöödeposiidid	211 957	119 646
Kokku raha	231 920	133 525

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 638	8 638	0	0
Ostjatelt laekumata arved	14 553	14 553	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 915	-5 915	0	0
Muud nõuded	14	14	0	0
Intressinõuded	14	14	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 652	8 652	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 923	9 923	0	0
Ostjatelt laekumata arved	15 726	15 726	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 803	-5 803	0	0
Muud nõuded	7	7	0	0
Intressinõuded	7	7	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 930	9 930	0	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	2 533 029
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	238 034
31.12.2011	2 771 063
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	105 534
31.12.2012	2 876 597

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	322 389	324 660
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-28 637	-27 625

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 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu	-326	-326
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 626	1 626
Akumuleeritud kulum	-973	-973
Jääkmaksumus	653	653

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	1 285 900	100 200	1 185 700	0
Pikaajalised laenud kokku	1 285 900	100 200	1 185 700	0
Laenukohustused kokku	1 285 900	100 200	1 185 700	0
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud 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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	2 876 597	2 771 063
Kokku	2 876 597	2 771 063

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 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 256	8 256	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 124	3 124	0	0	13
Maksuvõlad	6 834	6 834	0	0	14
Muud võlad	801	801	0	0	
Intressivõlad	769	769	0	0	
Muud viitvõlad	32	32	0	0	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-2 084	-2 084	0	0	
Edukustasu kohustus	155 346	0	0	155 346	
Üüri tagatisrahad	13 539	13 539	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	185 816	30 470	0	155 346	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 915	10 915	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 134	1 134	0	0	13
Maksuvõlad	5 217	5 217	0	0	14
Muud võlad	566	566	0	0	
Intressivõlad	516	516	0	0	
Muud viitvõlad	50	50	0	0	
Diskonteeritud laenulepingu tasu	-1 540	-1 540	0	0	
Edukustasu kohustus	176 313	0	0	176 313	
Üüri tagatisrahad	13 985	13 985	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	206 590	30 277	0	176 313	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	675	1 686
Puhkusetasude kohustus	459	1 438
Kokku võlad töövõtjatele	1 134	3 124

Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 463	4 847
Üksikisiku tulumaks	281	747
Sotsiaalmaks	378	982
Kohustuslik kogumispension	34	83
Töötuskindlustusmaksed	61	175
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 217	6 834

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
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 31.12.2012.a võttes arvesse kannet kohustuslikku reservkapitali moodustas 1 144 333 eurot (31.12.2011: 860 026 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 240 310 eurot (31.12.2011: 180 605 eurot). Seega saab välja maksta dividendidena 904 023 eurot (31.12.2011: 679 421 eurot).		

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	21 484	26 202	
Sotsiaalmaksud	6 497	7 701	
Puhkusetasude reservi muutus	-980	846	
Kokku tööjõukulud	27 001	34 749	4
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2012	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	30 615
2011	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	24 064

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks loetakse Lepa Keskus OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikud.

Lepa Keskus OÜ on ostanud EFTEN Capital AS-lt raamatupidamis-, juriidilist- ja valitsemisteenust.

Juhatusel liikmetele 2011. ja 2012. aastal tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

Lepa Keskus OÜ (registrikood: 11791401) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	19.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lepa Keskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Lepa Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Lepa Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

19. veebruar 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Lepa Keskus OÜ (registrikood: 11791401) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	19.02.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	19.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	860 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	284 307
Kokku	1 144 333
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	384
Dividendideks	145 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	998 950
Kokku	1 144 334

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	326162	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee