

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Lepa Keskus OÜ

registrikood: 11791401

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 238

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11624

telefon: +372 6140200

faks: +372 6140222

e-posti aadress: info@silikaatgrupp.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Intressitulud	14
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Lepa Keskus OÜ registreeriti äriregistris 3. detsembril 2009. aastal. Lepa Keskus OÜ on 100% Aromare OÜ tütarettevõtte. Osaühingu põhitegevusalaks on Pärnus Karja tn 4 asuvate kaubandushoonete välja üürimine, haldamine ja korrashoid.

Lõppenud majandusaastal oli null (2016: null) põhikohaga töötajat. Töötasu kokku oli 2017. aastal null (2016: null) eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud null (2016: null) eurot. Juhatusel liikmetele 2017. ja 2016. aastal töötasu ei arvestatud.

Ettevõtte plaan 2018. aastal on jätkata oma tänast põhitegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	517 762	388 338	2
Nõuded ja ettemaksed	5 161	10 566	3
Kokku käibevarad	522 923	398 904	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 642 927	2 679 951	4
Kokku põhivarad	2 642 927	2 679 951	
Kokku varad	3 165 850	3 078 855	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	54 696	54 696	6
Võlad ja ettemaksed	16 562	24 540	7
Kokku lühiajalised kohustised	71 258	79 236	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	866 716	921 412	6
Võlad ja ettemaksed	23 072	25 019	7
Kokku pikaajalised kohustised	889 788	946 431	
Kokku kohustised	961 046	1 025 667	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	10
Ülekurss	478 059	478 059	
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 570 528	1 403 561	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	151 616	166 967	
Kokku omakapital	2 204 804	2 053 188	
Kokku kohustised ja omakapital	3 165 850	3 078 855	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	349 900	415 573	11
Muud äritulud	1 339	967	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-79 565	-111 164	13
Mitmesugused tegevuskulud	-54 077	-71 624	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-53 024	-53 025	4
Ärikasum (kahjum)	164 573	180 727	
Intressitulud	47	31	16
Intressikulud	-13 004	-13 791	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	151 616	166 967	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	151 616	166 967	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	164 573	180 727	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	53 024	53 025	4
Kokku korrigeerimised	53 024	53 025	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 409	475	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-9 915	16 401	7
Kokku rahavood äritegevusest	213 091	250 628	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-16 000	0	4
Laekunud intressid	43	30	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 957	30	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-54 696	-54 696	6
Makstud intressid	-13 014	-13 763	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-67 710	-68 459	
Kokku rahavood	129 424	182 199	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	388 338	206 139	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	129 424	182 199	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	517 762	388 338	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	3 834	478 059	767	1 403 561	1 886 221
Aruandeaasta kasum (kahjum)				166 967	166 967
31.12.2016	3 834	478 059	767	1 570 528	2 053 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)				151 616	151 616
31.12.2017	3 834	478 059	767	1 722 144	2 204 804

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lepa Keskus OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 2.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega kajastati kuni 31.12.2014 pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastati kasumiaruandes. Alates 1. jaanuarist 2015 kajastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär ehitistel on 2% aastas. Maad ei amortiseerita.

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. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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.

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:

- omanikust äriühingut (ning seda kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omaniku ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	125	152
Arvelduskontod	517 637	388 186
Kokku raha	517 762	388 338

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 941	4 941
Ostjatelt laekumata arved	4 941	4 941
Muud nõuded	5	5
Intressinõuded	5	5
Ettemaksed	215	215
Tulevaste perioodide kulud	215	215
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 161	5 161
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 302	10 302
Ostjatelt laekumata arved	10 302	10 302
Muud nõuded	1	1
Intressinõuded	1	1
Ettemaksed	263	263
Tulevaste perioodide kulud	263	263
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 566	10 566

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	134 780	2 651 220	2 786 000
Akumuleeritud kulum		-53 024	-53 024
Jääkmaksumus	134 780	2 598 196	2 732 976
Amortisatsioonikulu		-53 025	-53 025
31.12.2016			
Soetusmaksumus	134 780	2 651 220	2 786 000
Akumuleeritud kulum		-106 049	-106 049
Jääkmaksumus	134 780	2 545 171	2 679 951
Ostud ja parendused		16 000	16 000
Amortisatsioonikulu		-53 024	-53 024
31.12.2017			
Soetusmaksumus	134 780	2 667 220	2 802 000
Akumuleeritud kulum		-159 073	-159 073
Jääkmaksumus	134 780	2 508 147	2 642 927

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	349 900	415 573
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-129 852	-178 907

Kinnisvarainvesteering asub aadressil Karja 4, Pärnu. Kinnistule on seatud hüpoteek pangalaenu tagatiseks (vt lisa 6).

Renditulu ja otseste haldamiskulude read sisaldavad vahendatud kommunaalteenuseid summas 49 064 eurot (2016. aastal 82 104 eurot).

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	297 061	329 575
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	273 600	274 126
1-5 aasta jooksul	337 760	384 912

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	921 412	54 696	866 716		1,35%+3 kuu EURIBOR	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	921 412	54 696	866 716				
Laenukohustised kokku	921 412	54 696	866 716				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	976 108	54 696	921 412		1,35%+3 kuu EURIBOR	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	976 108	54 696	921 412				
Laenukohustised kokku	976 108	54 696	921 412				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	134 780	134 780
Ehitised	2 508 147	2 545 171
Kokku	2 642 927	2 679 951

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 962	11 962		
Maksuvõlad	249	249		8
Muud võlad	173	173		
Intressivõlad	173	173		
Üüri tagatisrahad	27 250	4 178	23 072	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 634	16 562	23 072	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 609	15 609		
Maksuvõlad	4 168	4 168		8
Muud võlad	183	183		
Intressivõlad	183	183		
Üüri tagatisrahad	29 599	4 580	25 019	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 559	24 540	25 019	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	249	4 168
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	249	4 168

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 377 715	1 256 422
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	344 429	314 106
Kokku tingimuslikud kohustised	1 722 144	1 570 528

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	349 900	415 573
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	349 900	415 573
Kokku müügitulu	349 900	415 573
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	297 061	329 575
Vahendatud kommunaalteenused ja reklaam	52 839	85 998
Kokku müügitulu	349 900	415 573

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 339	967
Kokku muud äritulud	1 339	967

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	31 128	32 591
Energia	48 437	78 573
Elektrienergia	30 647	58 553
Soojusenergia	17 790	20 020
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	79 565	111 164

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	1 390	1 434
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 347	1 347
Õigusabi, konsultatsioonid, valitsemistasu	42 477	39 419
Muud	8 863	29 424
Kokku mitmesugused tegevuskulud	54 077	71 624

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Lepa Keskus OÜ-s ei olnud 2017. aastal ühtegi töötajat. Juhatuse liikmed ei ole juhatuse liikme tasu 2017. aastal saanud.

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu hoiustelt	47	31
Kokku intressitulud	47	31

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-13 004	-13 791
Kokku intressikulud	-13 004	-13 791

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Aromare
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Silikaat Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 400	2 400

Juhatuse liikmetele 2017. ja 2016. aastal tasu ei makstud.

2017. aastal osteti seotud osapoolelt teenuseid summas 2 400 eurot.

AS Silikaat Grupp on andnud garantii OÜ Lepa Keskus pangalaenu lepingu täitmise tagatiseks summas 1 085 500 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2018

Lepa Keskus OÜ (registrikood: 11791401) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KEA KUNMAN	Juhatuse liige	19.03.2018
VELLO KUNMAN	Juhatuse liige	07.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lepa Keskus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Lepa Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Lepa Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Joel Tõugjas

Vandeaudiitori number 191

ADELAID OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 91

Tildri tn 21-24, Tallinn, Harju maakond, 12916

09.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Lepa Keskus OÜ (registrikood: 11791401) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOEL TÕUGJAS	Vandeaudiitor	09.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 570 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	151 616
Kokku	1 722 144
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 722 144
Kokku	1 722 144

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	349900	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6140200
Faks	+372 6140222
E-posti aadress	info@silikaatgrupp.ee