

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.02.2011

aruandeaasta lõpp: 31.01.2012**ärinimi:** Lunden Eesti Kinnisvara OÜ**registrikoode:** 10934086

tänava/talu nimi, Vibeliku tee 21e
maja ja korteri number:

alevik: Loo alevik

vald: Jõelähtme vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74201

telefon: +358 22609911

faks: +358 22609946

e-posti aadress: lunden@lunden.fi

7cd

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12

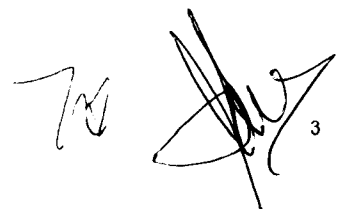

2

Tegevusaruanne

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldmine, kinnisvara müük, kinnisvara rentimine ja üürimine. Ettevõtte omanduses on kinnistu Loo alevikus, tehtud on kapitaalremont, ruumidele on leitud kindlad rentnikud. 2012 aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi saamine.

Aruande majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid, samuti ei ole neid plaanis teha 2012 aastal.

Juhatusel liikmetele töötasusid käesoleval majandusaastal ei makstud. Juhatusel liikmetega ei ole seotud potentsiaalseid kohustusi.



3

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

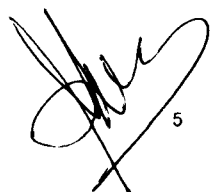
(eurodes)

	31.01.2012	31.01.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	20 149	59 628
Nõuded ja ettemaksed	215 972	810
Kokku käibevara	236 121	60 438
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	2 149 365	1 077 420
Kokku põhivara	2 149 365	1 077 420
Kokku varad	2 385 486	1 137 858
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	94 737	94 737
Võlad ja ettemaksed	11	1 031
Kokku lühiajalised kohustused	94 748	95 768
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 270 128	1 027 294
Kokku pikaajalised kohustused	2 270 128	1 027 294
Kokku kohustused	2 364 876	1 123 062
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226
Ülekurss	37 330	37 330
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 760	-40 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 814	7 783
Kokku omakapital	20 610	14 796
Kokku kohustused ja omakapital	2 385 486	1 137 858

Kasumiaruanne

(eurodes)

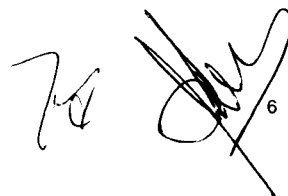
	01.02.2011 - 31.01.2012	01.02.2010 - 31.01.2011
Müügitulu	49 992	51 410
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 267	-6 834
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-19 997	-19 997
Ärikasum (kahjum)	25 728	24 579
Finantstulud ja -kulud	-19 914	-16 796
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 814	7 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 814	7 783


5

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

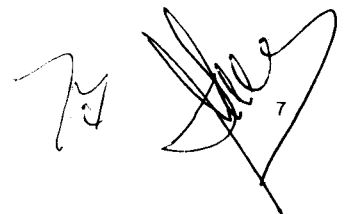
	01.02.2011 - 31.01.2012	01.02.2010 - 31.01.2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	25 728	24 579
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 997	19 997
Kokku korrigeerimised	19 997	19 997
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	-3 801
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-216 182	-809
Makstud intressid	-19 914	-16 796
Kokku rahavood äritegevusest	-190 371	23 170
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 091 942	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 091 942	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 337 579	81 310
Saadud laenude tagasimaksed	-94 745	-94 737
Laekunud aktsiate või osade emitteerimisest	0	45 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 242 834	31 573
Kokku rahavood	-39 479	54 743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	59 628	4 885
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-39 479	54 743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 149	59 628



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.01.2010	2 556		-40 543	-37 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)			7 783	7 783
Emitteeritud osakapital	7 670	37 330		45 000
31.01.2011	10 226	37 330	-32 760	14 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 814	5 814
31.01.2012	10 226	37 330	-26 946	20 610



Handwritten signature and initials, likely representing the company's representative.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema osadest kuulub Soomes registreeritud konsolideerivale üksusele, mis koostab ja avalikustab konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

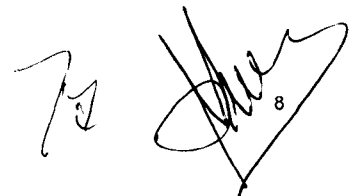
Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud



Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.01.2012	31.01.2011
Arvelduskontod	20 149	59 628
Kokku raha	20 149	59 628

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.01.2012	31.01.2011
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	215 546	767
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	215 546	767

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.01.2010			
Soetusmaksumus	316 890	800 524	1 117 414
Akumuleeritud kulum	0	-19 997	-19 997
Jääkmaksumus	316 890	780 527	1 097 417
Amortiseatsioonikulu	0	-19 997	-19 997
31.01.2011			
Soetusmaksumus	316 890	800 524	1 117 414
Akumuleeritud kulum	0	-39 994	-39 994
Jääkmaksumus	316 890	760 530	1 077 420
Ostud ja parandused	0	1 091 942	1 091 942
Amortiseatsioonikulu	0	-19 997	-19 997
31.01.2012			
Soetusmaksumus	316 890	1 892 466	2 209 356
Akumuleeritud kulum	0	-59 991	-59 991
Jääkmaksumus	316 890	1 832 475	2 149 365

	01.02.2011 - 31.01.2012	01.02.2010 - 31.01.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		51 410
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		-6 834

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.01.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
emaettevõttele	502 316			502 316
sidusettevõttele	1 436 233		1 436 233	
Turun Seadun OP	426 316	94 737	331 579	
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 364 865	94 737	1 767 812	502 316
Laenukohustused kokku	2 364 865	94 737	1 767 812	502 316

	31.01.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
emaettevõttele	502 324			502 324
sidusettevõttele	98 654		98 654	
Turun Seadun OP	521 053	94 737	378 947	47 369
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 122 031	94 737	477 601	549 693
Laenukohustused kokku	1 122 031	94 737	477 601	549 693

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2012	31.01.2011
Võlad tarnijatele	11	264
Maksuvõlad	0	767
Kokku võlad ja ettemaksed	11	1 031

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.02.2011 - 31.01.2012	01.02.2010 - 31.01.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	49 992	51 410
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	49 992	51 410
Kokku müügitulu	49 992	51 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	49 992	51 410
Kokku müügitulu	49 992	51 410

Lisa 8 Seotud osapooled

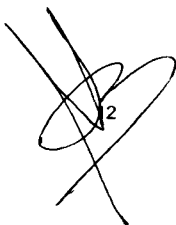
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.01.2012	31.01.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	502 316	502 324
Sidusettevõtjad	1 436 233	98 654

	01.02.2011 - 31.01.2012	01.02.2010 - 31.01.2011	
	Ostud	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	8 992	5 960	
Sidusettevõtjad	1 339 329	1 225	45 600

72



2

Aruande elektroonilised kinnitused

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2011 - 31.01.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Enn Jaama	Sisestaja	31.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.01.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 814
Kokku	-26 946

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49992	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kiinteistöosakeyhtiö Jalostajanmäki		Soome	160000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+358 22609911
Faks	+358 22609946
E-posti aadress	lunden@lunden.fi