

37030.1

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

30 -07- 2009

Majandusaasta aruanne

LUNDEN EESTI KINNISVARA OÜ

Majandusaasta algus: 1.veebruar 2008

Majandusaasta lõpp: 31.jaanuar 2009

Äriregistri kood 10934086

Aadress: Vibeliku tee 21e, Loo alevik Jõelähtme vald,
Harjumaa 74201

Telefon: + 372 6 025 870

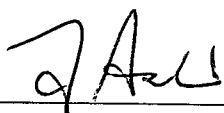
Faks: + 372 6 025 876

Elektronpost lunden@lunden.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Laenukohustused	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	12
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	13
1. Kahjumi katmise ettepanek	14
2. Lunden Eesti Kinnisvara OÜ aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	15
3. Osanike nimekiri	16



TEGEVUSARUANNE

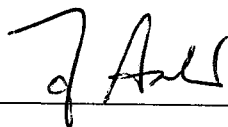
Lunden Eesti Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldmine, kinnisvara müük, kinnisvara rentimine ja üürimine. Ettevõtte omanduses on kinnistu Loo alevikus, tehtud on kapitaalremont, ruumidele on leitud kindlad rentnikud. 2009 aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi saamine. Kapitaalremondi ja parenduste lõpetamisega alustatakse 2009 aastast arvestama kulumit

Aruande majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid, samuti ei ole neid plaanis teha 2009 aastal.

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

2007 majandusaasta lõppesid kahjumiga. Kuigi 2008 majandusaasta lõppes kasumiga, on osahingu netovara vähem, kui on seadusega sätestatud osakapitali minimaalne suurus. Osahingu omanik on otsustanud viia omakapital seadusega vastavusse ning valmistab ette dokumentatsiooni pikaajalise laenukohustuse arvelt esimese tegevusaasta jooksul tekkinud kahjumi katmiseks. 2009 majandusaasta peaks lõppema kasumiga.

Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

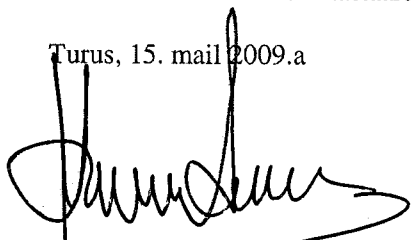
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.01.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 15.05.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

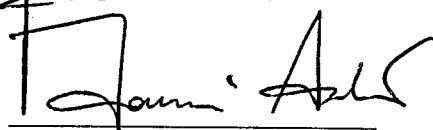
Juhatusse hinnangul on Lunden Eesti Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Turus, 15. mail 2009.a

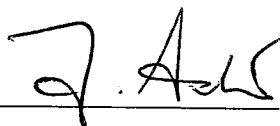


Juhatusse esimees
(ees- ja perekonnanimi)



Juhatusse liige
(ees- ja perekonnanimi)

Juhatusse liige

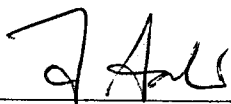


Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.01.2009	31.01.2008
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	172 200	768
Nõuded ja ettemaksed	3	59 774	123 564
Käibevara kokku		231 974	124 332
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	17 483 731	0
Materiaalne põhivara	6	0	17 116 949
Põhivara kokku		17 483 731	17 116 949
AKTIVA (VARAD) KOKKU		17 715 705	17 241 281
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	1 482 310	1 482 310
Võlad ja ettemaksed	7	167 139	76 427
Lühiajalised kohustused kokku		1 649 449	1 558 737
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	9 635 011	11 117 320
Muud pikaajalised võlad	8	7 005 090	5 313 683
Pikaajalised kohustused kokku		16 640 100	16 431 003
KOHUSTUSED KOKKU		18 289 549	17 989 741
OMAKAPITAL			
Aksiakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-788 461	-290 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)		174 617	-497 976
OMAKAPITAL KOKKU		-573 844	-748 461
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		17 715 705	17 241 280

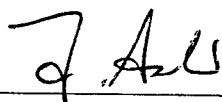
Juhatuse liige



Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	1 575 651	285 266
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-394 186	0
Mitmesugused tegevuskulud		-49 568	-145 063
Muud ärikulud		-6 990	0
Ärikasum (-kahjum)		1 124 907	140 203
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-949 097	-638 178
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-1 221	0
Muud finantstulud ja -kulud		28	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-950 290	-638 178
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		174 617	-497 975
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		174 617	-497 975

Juhatuse liige



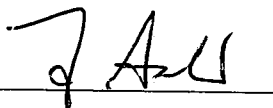
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 124 907	-497 976
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		63 790	-99 391
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		402 806	1 178 080
Makstud intressid		-949 097	0
Kokku rahavood äritegevusest		642 406	580 713
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5	-366 782	-1 351 662
Saadud intressid		28	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-366 754	-1 351 662
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		-102 998	510 092
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-102 998	510 092
Rahavood kokku		172 654	-260 857
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	768	261 623
Raha ja raha ekvivalentide muutus		172 653	-260 855
Valuutakursi muutuste mõju		-1 221	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	172 200	768

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa-kapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.01.2007	40 000	-290 485	-250 485
Aruandeperioodi puhaskasum	0	-497 976	-497 976
Saldo seisuga 31.01.2008	40 000	-788 461	-748 461
Aruandeperioodi puhaskasum	0	174 617	174 617
Saldo seisuga 31.01.2009	40 000	-613 844	-573 844

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena 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.

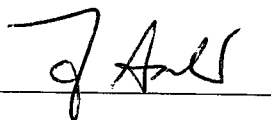
Muud nõuded

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 algselt 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.

Juhatusel liige



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 algselt 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

Kohustuslik reservkapital

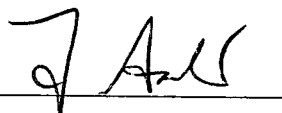
Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2

Raha

	31.01.2009	31.01.2008
Pangakontod	172 200	768
Raha kokku	172 200	768

Juhatusel liige



Lisa 3

Nõuded ja ettemaksed

	31.01.2009	31.01.2008
Nõuded ostjate vastu	8 939	0
Nõuded ostjate vastu kokku	8 939	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	0	26 741
Muud lühiajalised nõuded	50 835	96 822
<i>s.h Laenunõuded sidusettevõtte ja aktsionäri vastu</i>	0	96 822
Ettemaksed kokku	50 835	123 563
Nõuded ja ettemaksed kokku	59 774	123 563

Lisa 4

Maksud

	31.01.2009		31.01.2008	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	121369	26 741	0
Kokku	0	121 369	26 741	0

Lisa 5

**Kinnisvara-
investeeringud**

	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 181 465
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	49 568
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 131 897

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

Saldo 31.01.2008 0

Materiaalse põhivara ümberarvestamine
kinnisvarainvesteeringuks

17 116 949

Soetamine ja parendused

366 782

Saldo 31.01.2009

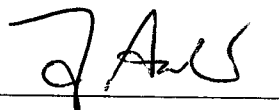
17 483 731

Lisa 6

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.01.2008	17116949	17116949
Ümberklassifits. kinnisvarainvesteeringuks	-17116949	17116948,8
Soetusmaksumus 31.01.2009	0	0
Jääkmaksumus 31.01.2008	17116949	17116949
Jääkmaksumus 31.01.2009	0	0

Juhatusel liige



Lisa 7

Võlad ja ettemaksed

	31.01.2009	31.01.2008
Võlad tarnijatele	45 231	
Maksuvõlad (lisa 4)	121 369	0
Muud võlad	539	76 427
Võlad ja ettemaksed kokku	167 139	76 427

Lisa 8 Laenukohustused

**Tagasimakse
tähtaeg**

	Saldo 31.01.2009	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi- määr
Pikaajalised laenud	18 122 410	1 482 310	7 095 134	9 544 966	
<i>s.h Turun Seudun OP</i>	<i>11 117 320</i>	<i>1 482 310</i>	<i>5 929 239</i>	<i>3 705 772</i>	5%
<i>s.h emattevõttelt</i>	<i>5 839 194</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5839194,38</i>	5%
<i>s.h seotud ettevõttelt</i>	<i>1 165 895</i>	<i>0</i>	<i>1165895,29</i>	<i>0</i>	5%
Kokku	18 122 410	1 482 310	7 095 134	9 544 966	
s.h pikaajaline laenukohustus	16 640 100				

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.01.2008	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi- määr
Pikaajalised laenud	17 913 313	1 482 310	11 242 922	5 188 081	
<i>s.h Turun Seudun OP</i>	<i>12 599 630</i>	<i>1 482 310</i>	<i>5 929 239</i>	<i>5 188 081</i>	5%
<i>s.h emattevõttelt</i>	<i>3 831 245</i>	<i>0</i>	<i>3 831 245</i>	<i>0</i>	5%
<i>s.h seotud ettevõttelt</i>	<i>1 482 438</i>	<i>0</i>	<i>1 482 438</i>	<i>0</i>	5%
Kokku	19 395 751	1 482 310	11 242 922	5 188 081	
s.h pikaajaline laenukohustus	16 431 003				

Lisa 9

Müügitulu

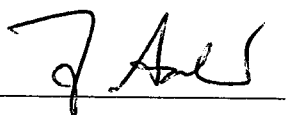
Lunden Eesti Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	1 545 651	285 266
Kokku	1 545 651	285 266

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2008	2007
Rent ja rendiga seotud teenused	1545 651	285 266
Kokku	1 545 651	285 266

Juhatusel liige



Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

LUNDEN EESTI KINNISVARA OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

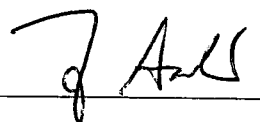
- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

LUNDEN EESTI KINNISVARA OÜ on 2008. a ja 2007.a müünud oma teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	Tehingud seotud osapooltega	
	2008	2007
	Müügid	Müügid
Omanikega seotud ettevõtted	1 360 363	96822
Teenuste ost-müük kokku	1 360 363	96 822

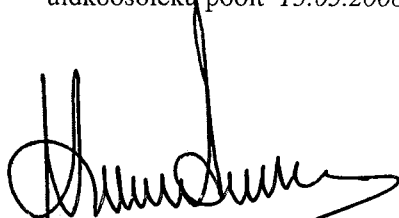
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Juhatuse liige

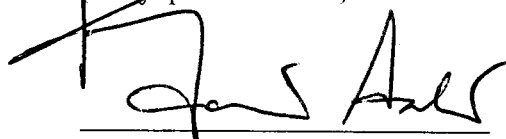


Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

LUNDEN EESTI KINNISVARA OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 15.05.2008, kinnitamine

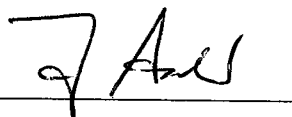


Juhatuse esimees
(ees- ja perekonnanimi)



Juhatuse liige
(ees- ja perekonnanimi)

Juhatuse liige



1. Kahjumi katmise ettepanek

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ eelmista perioodide kahjum - 788 461 krooni.

Aruandeaasta kasum 174 617 krooni.

Jaotamata kahjum peale majandusaasta aruande kinnitamist on -613 844 krooni.

Juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku katta aruandeperioodi kahjum järgnevate majandusperioodide kasumi arvel

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. A. A.', located at the bottom left of the page.

2. Lunden Eesti Kinnisvara OÜ aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (682018)	1 575 651
Kokku	1 575 651

J. Aals

3. Osanike nimekiri

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 100% osade omanik on Kiinteistöosakeyhtiö Jalostajanmäki.
Pansiontie 45, 20210 Turku, Soome
Soome äriregistri number 1992387-6

Osakapital 40 000 krooni.

Juhatuse liige

