

24.05.2010

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.02.2009

aruandeaasta lõpp: 31.01.2010

ärinimi : Lunden Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 10934086

tänav a nimi, Vibeliku tee 21e
maja number:

alevik: Loo alevik

vald: Jõelähtme vald

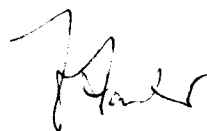
postisihtnumber: 74201

maakond: Harju maakond

telefon: 6025870

faks: 6025876

e-posti aadress: lunden@lunden.ee



Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

7/11/11

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. 2010 aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi saamine. Kapitaalremondi ja parenduste lõpetamisel alustati 2009 aastast arvestama kulumit

Aruande majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid, samuti ei ole neid plaanis teha 2010 aastal.

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

Kuigi 2008 majandusaasta lõppes kasumiga ja 2009 majandusaasta väikese kahjumiga, on osaühingu netovara vähem, kui on seadusega sätestatud osakapitali minimaalne suurus. Osaühingu omanik on otsustanud viia omakapital seadusega vastavusse ning valmistab ette dokumentatsiooni omakapitali suurendamiseks esimese tegevusaasta jooksul tekkinud kahjumi katmiseks. 2010 majandusaasta peaks lõppema kasumiga.

Jouni Aalto

Juhatuse liige

24.05.2010

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ juhatuse 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.01.2010 ja aastaaruande koostamispäeva 24.05.2010 vahemikul.

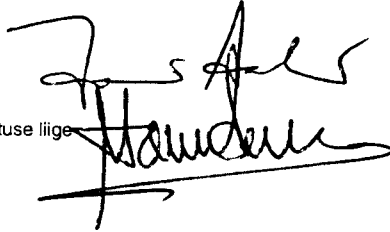
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal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

Juhatus hinnab Lunden Eesti Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Jouni Aalto, juhatuse liige

Hannu Tapio Lunden, juhatuse liige



Turus, 24. mail 2010.a

Bilanss

(kroonides)

	31.01.2010	31.01.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	76 433	172 200	2
Nõuded ja ettemaksed	72 147	59 774	3
Kokku käibevara	148 580	231 974	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	17 170 843	17 483 731	5
Kokku põhivara	17 170 843	17 483 731	
Kokku varad	17 319 423	17 715 705	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 482 310	1 482 310	
Võlad ja ettemaksed	3 480	167 139	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 485 790	1 649 449	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 152 701	9 635 010	7
Võlad ja ettemaksed	8 275 302	7 005 090	
Kokku pikaajalised kohustused	16 428 003	16 640 100	
Kokku kohustused	17 913 793	18 289 549	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-613 844	-788 461	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 526	174 617	
Kokku omakapital	-594 370	-573 844	
Kokku kohustused ja omakapital	17 319 423	17 715 705	

Kasumiaruanne
(kroonides)

	01.02.2009 - 31.01.2010	01.02.2008 - 31.01.2009	Lisa nr
Müügitulu	804 391	1 575 651	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51 458	-394 186	
Mitmesugused tegevuskulud		-49 568	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-312 888		8
Muud ärikulud		-6 990	
Ärikasum (-kahjum)	440 045	1 124 907	
Finantstulud ja -kulud	-460 571	-950 290	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 526	174 617	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 526	174 617	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	01.02.2009 - 31.01.2010	01.02.2008 - 31.01.2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	440 045	1 124 907
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 373	63 790
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-121 369	
Laekunud intressid		402 806
Makstud intressid	-458 314	-949 097
Kokku rahavood äritegevusest	-127 265	642 406
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-366 782
Laekunud intressid		28
Kokku rahavood investeerimistegevusest	30	-366 754
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	31 468	-102 998
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	31 468	-102 998
Kokku rahavood	-95 767	172 654
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	172 200	768
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-95 767	172 654
Valuutakursside muutuste mõju		-1 222
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	76 433	172 200

JAKS

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.01.2008	40 000	-788 461	-748 461
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		174 617	174 617
31.01.2009	40 000	-613 844	-573 844
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-20 526	-20 526
31.01.2010	40 000	-634 370	-594 370



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud 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.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisena.

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. 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.

J. A. K.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele 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

(kroonides)

	31.01.2010	31.01.2009
Arvelduskontod	76 433	172 200
Kokku raha	76 433	172 200

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.01.2010	31.01.2009
Nõuded ostjate vastu	12 658	8 939
Muud nõuded	59 489	50 835
Kokku Nõuded ja ettemaksed	72 147	59 774

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.01.2010	31.01.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	12 827	121 369
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 827	121 369

J. Anis

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod

	Maa	Ehitised	Kokku
Ümberklassifitseerimised	4 958 251	12 525 480	17 483 731
31.01.2009			
Jääkmaksumus	4 958 251	12 525 480	17 483 731
Amortisatsioonikulu		312 888	312 888
31.01.2010			
Jääkmaksumus	4 958 251	12 838 368	17 796 619
		01.02.2009 -	01.02.2008 -
		31.01.2010	31.01.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		807 391	1 181 465
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		-51 458	-3 289

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.01.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
emaettevõttelt	6 811 879	0	0	6 811 879
seotud ettevõttelt	1 463 423	0	1 463 423	0
Turun Seudun OP	9 635 011	1 482 310	5 929 239	2 223 462
Pikaajalised laenud kokku	17 910 313	1 482 310	7 392 662	9 035 341
Laenukohustused kokku	17 910 313	1 482 310	7 392 662	9 035 341
	31.01.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
emaettevõttelt	5 839 194	0	0	5 839 194
seotud ettevõttelt	1 165 895	0	1 165 895	0
Turun Seudun OP	11 117 321	1 482 310	5 929 239	3 705 772
Pikaajalised laenud kokku	18 122 410	1 482 310	7 095 134	9 544 966
Laenukohustused kokku	18 122 410	1 482 310	7 095 134	9 544 966

Emaettevõtte ja seotud firma vaheliste kohustuste intressimäärana on fikseeritud Soome panga baasintress 1,25 - 5,0 %.

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes.

Emaettevõttega sõlmitud laenulepingu tähtaeg on 31.01.2018

Seotud ettevõttega sõlmitud laenulepingu tähtaeg on 31.01.2013

Turun Seudun Osuuspankkiga sõlmitud laenulepingu tähtaeg on 31.06.2016

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.01.2010	31.01.2009
Võlad tarnijatele	3 480	45 231
Maksuvõlad		121 369
Muud võlad		539
Kokku võlad ja ettemaksed	3 480	167 139

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes

	01.02.2009 - 31.01.2010	01.02.2008 - 31.01.2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	804 391	1 575 651
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	804 391	1 575 651
Kokku müügitulu	804 391	1 575 651

Müügitulu tegevusalade lõikes

	01.02.2009 - 31.01.2010	01.02.2008 - 31.01.2009
Rent ja rendiga seotud teenused	804 391	1 575 651
Kokku müügitulu	804 391	1 575 651

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus

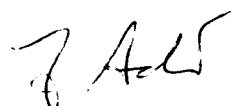
KOY Jalostajanmäki

Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud

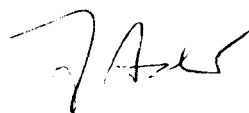
Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.01.2010		31.01.2009
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	6 811 879	0	5 839 194
Sidusettevõtjad	1 463 423	0	1 165 895



	01.02.2009 - 31.01.2010		01.02.2008 - 31.01.2009	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja		184 971		214 885
Sidusettevõtjad	713 485	45 361	1 360 363	97 209



Aruande elektroonilised kinnitused

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2009 - 31.01.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Enn Jaama	Sisestaja	17.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.01.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-613 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 526
Kokku	-634 370
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	120 000
Täiendavad sissemaksed osakapitali	584 097
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-613 844
Kokku	90 253

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	804391	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kiinteistöosakeyhtiö Jalostajanmäki		Soome	40000 EEK

Sidevahendid

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