

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.02.2013

aruandeaasta lõpp: 31.01.2014

ärinimi: Lunden Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 10934086

tänavatalu nimi, Vibeliku tee 21e
maja ja korteri number:

alevik: Loo alevik

vald: Jõelähtme vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 74201

telefon: +358 22609911

faks: +358 22609946

e-posti aadress: lunden@lunden.fi



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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14



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. 2014 aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi saamine.

Aruande majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid, samuti ei ole neid plaanis teha 2014 aastal.

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

Olulisemad finantssuhtarvud:

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu *100

2013: 30,28 %

2012: 52,64 %

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2013: 0,67

2012: 24,30



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.01.2014	31.01.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 665	8 188	2
Nõuded ja ettemaksed	78	117 282	3
Kokku käibevara	5 743	125 470	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 595 062	2 694 456	6
Kokku põhivara	2 595 062	2 694 456	
Kokku varad	2 600 805	2 819 926	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	8 467	5 163	8
Kokku lühiajalised kohustused	8 467	5 163	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 526 463	2 751 446	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 526 463	2 751 446	
Kokku kohustused	2 534 930	2 756 609	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226	10
Ülekurss	37 330	37 330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 761	-26 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 558	42 707	
Kokku omakapital	65 875	63 317	
Kokku kohustused ja omakapital	2 600 805	2 819 926	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 21.08.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.02.2013 - 31.01.2014	01.02.2012 - 31.01.2013	Lisa nr
Müügitulu	200 030	158 918	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 061	-27 968	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-99 394	-47 296	6
Kokku ärikasum (-kahjum)	60 575	83 654	
Intressikulud	-58 017	-40 980	14
Muud finantstulud ja -kulud	0	33	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 558	42 707	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 558	42 707	



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>E.K.</u>
Kuupäev/date	<u>21.08.14</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.02.2013 - 31.01.2014	01.02.2012 - 31.01.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	60 575	83 654	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	99 394	47 296	6
Kokku korrigeerimised	99 394	47 296	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	117 204	98 690	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 304	5 153	8
Laekunud intressid	0	33	
Kokku rahavood äritegevusest	280 477	234 826	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-592 387	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-592 387	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	418 856	812 897	7
Saadud laenude tagasimaksed	-675 000	-426 316	7
Makstud intressid	-26 856	-40 981	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-283 000	345 600	
Kokku rahavood	-2 523	-11 961	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 188	20 149	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 523	-11 961	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 665	8 188	2

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 21.08.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.01.2012	10 226	37 330	-26 946	20 610
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	42 707	42 707
31.01.2013	10 226	37 330	15 761	63 317
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 558	2 558
31.01.2014	10 226	37 330	18 319	65 875

Vt täiendavalt lisa 10



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 21.08.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2013. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2013 on jõustunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. veebruaril 2013 alanud majandusaastast. Uute juhendite rakendamine ei põhjendanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt uutele Raamatupidamise Toimkonna juhenditele on muudetud informatsiooni esitusviisi ning aruande lisades avalikustatavat informatsiooni. Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisi ja avalikustamise nõuetega.

Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatusega alates 30.04.2014 anti võimalus rakendada RTJ 6 tagasiulatuvalt aastaaruannetele, mis algavad 1.01.2013 või hiljem ning muudetud redaktsioonid anti võimalus kinnisvarainvesteeringuid kajastada soetusmaksumuses. Muudatused juhtkonna hinnangutes.

Alates 01.02.2013 on suurendatud amordimäära 2013: 4 % (2012 2,5 %) mille tõttu suurenes ka põhivara kulum.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on

üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlusest välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 21.08.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2,5-4% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või 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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Tingimuslikud kohustused: Juhatus hinnangul puuduvad ettevõttele seisuga 31.01.2013 tingimuslikud kohustused, millest tulenevalt võimalikke eraldisi bilansis ei ole kajastatud.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 21.08.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:
 omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
 teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
 tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
 eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.01.2014	31.01.2013
Arvelduskontod	5 665	8 188
Kokku raha	5 665	8 188

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	78	78	0	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	78	78	0	0	

	31.01.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	426	426	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	426	426	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	116 856	116 856	0	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 282	117 282	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.01.2014	31.01.2013
Ostjatelt laekumata arved	0	426
Ostjatelt laekumata arved	0	426
Kokku nõuded ostjate vastu	0	426

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials ER
 Kuupäev/date 21.08.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.01.2014		31.01.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 240	116 856	0
Ettemaksukonto jääk	78			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	78	2 240	116 856	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.01.2013			
Soetusmaksumus	316 890	2 484 853	2 801 743
Akumuleeritud kulum		-107 287	-107 287
Jääkmaksumus	316 890	2 377 566	2 694 456
Amortisatsioonikulu	0	-99 394	-99 394
31.01.2014			
Soetusmaksumus	316 890	2 484 853	2 801 743
Akumuleeritud kulum	0	-206 681	-206 681
Jääkmaksumus	316 890	2 278 172	2 595 062

	01.02.2013 - 31.01.2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	200 030	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 061	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 21.08.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.01.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
emaettevõtte	250 845	0	250 845	0	15
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 275 618	0	2 275 618	0	15
Pikaajalised laenud kokku	2 526 463		2 526 463	0	
Laenukohustused kokku	2 526 463		2 526 463	0	

	31.01.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
emaettevõtte	920 782	0	0	920 782	15
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 830 664	0	1 830 664	0	15
Pikaajalised laenud kokku	2 751 446		1 830 664	920 782	
Laenukohustused kokku	2 751 446		1 830 664	920 782	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 227	6 227	0	0
Maksuvõlad	2 240	2 240	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	8 467	8 467	0	0

	31.01.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 163	5 163	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 163	5 163	0	0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 21.08.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.01.2014	31.01.2013
Osakapital	10 226	10 226
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.01.2014 koosneb 1 osast nimiväärtusega 10226 eurot (seisuga 31.01.2013: 10226 eurot), mille eest on täielikult tasutud. Ettevõtte jaotamata kasum/kahjum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. jaanuar 2014 moodustas 18 319 (31. jaanuar 2013: 13 626) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 14 472 eurot (31. jaanuar 2013: 10 765 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 847 eurot (31. jaanuaril 2013: 2 861 eurot).		

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	01.02.2013 - 31.01.2014	01.02.2012 - 31.01.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	200 030	158 918
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	200 030	158 918
Kokku müügitulu	200 030	158 918
Müügitulu tegevusalade lõikes		
rent	200 030	158 918
Kokku müügitulu	200 030	158 918

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 21.08.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.02.2013 - 31.01.2014	01.02.2012 - 31.01.2013
Energia	35 530	24 551
Kütus	35 530	24 551
Muud	4 531	3 417
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	40 061	27 968

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	01.02.2013 - 31.01.2014	01.02.2012 - 31.01.2013
Intressikulu laenudelt	58 017	40 980
Kokku intressikulud	58 017	40 980

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeetevõtja nimetus	KOY Jalostajamäki
Riik, kus aruandekohustuslase emaeetevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.01.2014 Kohustused	31.01.2013 Kohustused
Emaeetevõtja	250 845	920 782
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 275 617	1 830 664

Initsialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 27.08.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01.02.2013 - 31.01.2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	5 063	0	0	669 937
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 954	196 656	418 856	0

01.02.2012 - 31.01.2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	8 446	0	418 466
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	619 243	154 656	394 431

Seotud osapoollega sõlmitud laenude tagastamise tähtjaks on 31.01.2017, Emaettevõtja laenu intressimääraks 01.02.2013-31.01.2014 on 0,5 - 0,75 %. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmete ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate laenu intressimääraks on 3,11 %.

2013. aastal on arvestatud intressikulu summas 52 954 eurot.

Seotud isikute nõuetele 2013 aastal allahindlusi ei ole tehtud (samuti ka 2012).

Ettevõtte ei ole seisuga 31.01.2014 lepinguid juhatuse liikmetega, millede lõpetamisega kaasneks ettevõttele võimalik kohustus lahkumishüvitiste väljamaksmiseks.

23.06.2014




Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 21.08.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

OÜ Lunden Eesti Kinnisvara osanikule

Sissejuhatus

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Lunden Eesti Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. jaanuar 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta (1. veebruar 2013 kuni 31. jaanuar 2014) kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni. Selle raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, on vastutav ettevõtte juhatus. Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte selle raamatupidamise aastaaruande kohta, tuginedes meiepoolsele ülevaatusale.

Ülevaatuselatus

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusel teenuse standardiga 2400 (Eesti) "Töövõtud raamatupidamisaruannete ülevaatamiseks". Raamatupidamise aastaaruande ülevaatusel koosneb järelepäringute tegemisest peamiselt isikutelt, kes vastutavad finants- ja raamatupidamisküsimuste eest, ja analüütiliste ning muude ülevaatusel protseduuride rakendamisest. Ülevaatusel ulatus on tuntavalt väiksem kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas läbiviidud auditi ulatus ja järelikult ei võimalda meil omandada kindlustunnet selles osas, et meile saavad teatavaks kõik olulised asjaolud, mis võidakse identifitseerida auditis. Seega ei avalda me auditiarvamust.

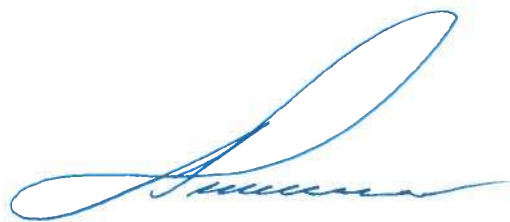
Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei anna õiglast ülevaadet ettevõtte finantsseisundist 31. jaanuar 2014 seisuga ning ettevõtte finantstulemusest ja rahavoogudest sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287



Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

21. august 2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.01.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 761
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 558
Kokku	18 319

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	200030	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