

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi või sihtasutuse nimi: Lunden Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 10934086

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

küla/alev/alevik/linn: Loo alevik

vald: Jõelähtme vald

postisihtnumber: 74201

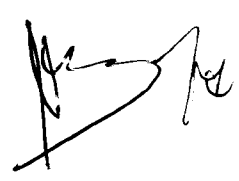
maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

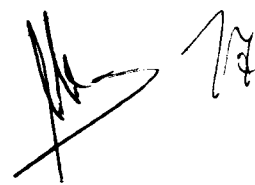
e-posti aadress:

veebilehe aadress:



Sisukord

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 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12



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. 2011 aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi saamine.

Aruande majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid, samuti ei ole neid plaanis teha 2011 aastal.

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

2009 majandusaasta lõpul oli osaühingu netovara vähem, kui on seadusega sätestatud osakapitali minimaalne suurus. 2010 aastal viidi omakapital seadusega vastavusse rahalise sissemaksuga osakapitali.



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 ilmsid bilansi kuupäeva

31.01.2011 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2011 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.

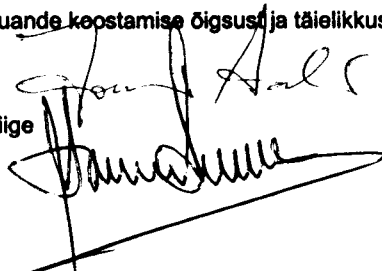
Juhatuse hinnangul on Lunden Eesti Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2010.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Jouni Aalto, juhatuse liige

Hannu Tapio Lunden, juhatuse liige

Turus, 30.juuni.2011 .a



Bilanss

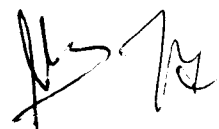
(eurodes)

	31.01.2011	31.01.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	59 628	4 885	2
Nõuded ja ettemaksud	810	4 611	3
Kokku käibevara	60 438	9 496	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 077 420	1 097 417	5
Kokku põhivara	1 077 420	1 097 417	
Kokku varad	1 137 858	1 106 913	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	94 737	94 737	6
Võlad ja ettemaksud	1 031	222	7
Kokku lühiajalised kohustused	95 768	94 959	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 027 294	1 049 941	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 027 294	1 049 941	
Kokku kohustused	1 123 062	1 144 900	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	2 556	
Ülekurs	37 330		
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-40 543	-39 231	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 783	-1 312	
Kokku omakapital	14 796	-37 987	
Kokku kohustused ja omakapital	1 137 858	1 106 913	



Kasumiaruanne
(eurodes)

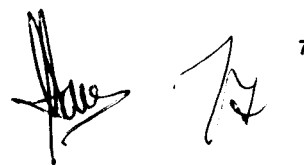
	01.02.2010 - 31.01.2011	01.02.2009 - 31.01.2010	Lisa nr
Müügitulu	51 410	51 410	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 834	-3 289	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-19 997	-19 997	5
Ärikasum (-kahjum)	24 579	28 124	
Finantstulud ja -kulud	-16 796	-29 436	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 783	-1 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 783	-1 312	

 6

Rahavoogude aruanne

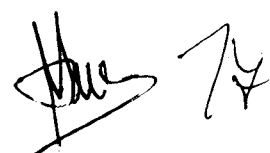
(eurodes)

	01.02.2010 - 31.01.2011	01.02.2009 - 31.01.2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	24 579	28 124
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 997	
Kokku korrigeerimised	19 997	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 801	791
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-809	-7 757
Makstud intressid	-16 796	-29 292
Kokku rahavood äritegevusest	23 170	-8 134
Rahavood investeerimistegevusest		
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	81 310	2 011
Saadud laenude tagasimaksed	-94 737	
Laekunud aktsiate või osade emitteerimisest	45 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	31 573	2 011
Kokku rahavood	54 743	-6 121
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 885	11 006
Raha ja raha ekvivalentide muutus	54 743	-6 121
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59 628	4 885



Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

	Omakapitali nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.01.2009	2 556		-39 231	-36 675
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 312	-1 312
31.01.2010	2 556		-40 543	-37 987
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			7 783	7 783
Emiteeritud osakapital	7 670	37 330		45 000
31.01.2011	10 226	37 330	-32 760	14 796

⁸

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

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.

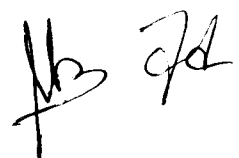
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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, riigilõhvid, 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 laenuid, 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.

 9

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.

Tulud

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.01.2011	31.01.2010
Arvelduskontod	59 628	4 885
Kokku raha	59 628	4 885

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2011	31.01.2010
Nõuded ostjate vastu	810	809
Muud nõuded	0	3 802
Kokku Nõuded ja ettemaksed	810	4 611

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.01.2011	31.01.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	767	820
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	767	820

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Maa	Ehitised
31.01.2009		
Soetumaksumus	316 890	800 524
Jääkmaksumus	316 890	800 524
Amortisatsioonikulu		-19 997
31.01.2010		
Jääkmaksumus	316 890	780 527
Amortisatsioonikulu		-19 997
31.01.2011		
Jääkmaksumus	316 890	760 530
	01.02.2010 - 31.01.2011	01.02.2009 - 31.01.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	51 410	51 602
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-8 834	-3 289

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.01.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
emaettevõtelt	502 324			502 324
sidusettevõtelt	98 654		98 654	
Turun Seadun OÜ	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
	31.01.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
emaettevõtelt	435 358			435 358
seotud ettevõtelt	93 530		93 530	
Turun Seadun OÜ	615 790	94 737	378 947	142 106
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 144 678	94 737	472 477	577 464
Laenukohustused kokku	1 144 678	94 737	472 477	577 464

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2011	31.01.2010
Võlad tarnijatele	264	222
Maksuvõlad	767	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 031	222

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	01.02.2010 - 31.01.2011	01.02.2009 - 31.01.2010
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	51 410	51 410
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	51 410	51 410
Kokku müügitulu	51 410	51 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	01.02.2010 - 31.01.2011	01.02.2009 - 31.01.2010
Rent	51 410	51 410
Kokku müügitulu	51 410	51 410

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Puuduvad palgalised töötajad

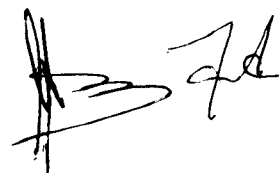
Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KOY Jalostajanmäki
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.01.2011	31.01.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	502 324	435 358
Sidusettevõtjad	98 654	93 530



	01.02.2010 - 31.01.2011		01.02.2009 - 31.01.2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Enamlevõtte	5 960		11 822	
Sidusettevõtted	1 225	45 600	2 899	45 600



13

Aruande elektroonilised kinnitused

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2010 - 31.01.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Enn Jaama	Sisestaja	27.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	01.02.2010 - 31.01.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-40 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 783
Kokku	-32 760

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	51410	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