

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.02.2012

aruandeaasta lõpp: 31.01.2013

äri nimi: Lunden Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 10934086

tilinava/ala nimi, Vibeliku tee 21e
maja ja korteri number:

alevik: Loo alevik

vaid: Jõelähtma vaid

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Finantstulud ja -kulud	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 kapitaalkremont, ruumidele on leitud kindlad rentnikud. 2013 aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi saamine.

Aruande majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid, samuti ei ole neid plaanis teha 2013 aastal.

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

Olulisemad finantssuhtarvud:

Arendantaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

2012: 52,64 %

2011: 51,46 %

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2012: 24,30

2011: 2,49



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.01.2013	31.01.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 188	20 149	2
Nõuded ja ettemaksed	117 282	215 972	3
Kokku käibevara	125 470	236 121	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 694 456	2 149 365	6
Kokku põhivara	2 694 456	2 149 365	
Kokku varad	2 819 926	2 385 486	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	94 737	7
Võlad ja ettemaksed	5 163	11	8
Kokku lühiajalised kohustused	5 163	94 748	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 751 446	2 270 128	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 751 446	2 270 128	
Kokku kohustused	2 756 609	2 364 876	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226	10
Ülekurs	37 330	37 330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 946	-32 760	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 707	5 814	
Kokku omakapital	63 317	20 610	
Kokku kohustused ja omakapital	2 819 926	2 385 486	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 13.06.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kasumiaruanne
(eurodes)

	01.02.2012 - 31.01.2013	01.02.2011 - 31.01.2012	Lisa nr
Müügitulu	158 918	49 992	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 968	-4 267	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-47 296	-19 997	6
Ärikasum (kahjum)	83 654	25 728	
Finantstulud ja -kulud	-40 947	-19 914	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 707	5 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 707	5 814	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 13.06.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.02.2012 - 31.01.2013	01.02.2011 - 31.01.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	83 654	25 728	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	47 296	19 997	6
Kokku korrigeerimised	47 296	19 997	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	98 690	-215 162	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 153	-1 020	8
Laekunud intressid	33	33	14
Makstud intressid	-40 981	-19 947	14
Kokku rahavood äritegevusest	193 845	-190 371	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-592 387	-1 091 942	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-592 387	-1 091 942	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	812 897	1 337 579	7
Saadud laenude tagasimaksed	-426 316	-94 745	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	386 581	1 242 834	
Kokku rahavood	-11 961	-39 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 149	59 628	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 961	-39 479	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 188	20 149	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 13.06.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	42 707	42 707
31.01.2013	10 226	37 330	15 761	63 317

Vt täiendavalt lisa 10

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 13.06.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2012. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitakumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena 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 allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkuse tõdest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikkude eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikkude elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hiisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiisemad kulutused (näiteks

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials EK
Kuupäev/date 13.06.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil 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 ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispihimõtetest. 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 õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kahe teist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte 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 nõudisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõttega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 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

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 13.06.14
PricewaterhouseCoopers Tallinn

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütar-ettevõtted);
tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
eelpool loetletud liikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadavale tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.
Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ärieesadustikule on moodustatud 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

(eurodes)

	31.01.2013	31.01.2012
Arvelduskontod	8 186	20 149
Kokku raha	8 186	20 149

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	426	426	0	0	
Ostjalt 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	

	31.01.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	426	426	0	0	
Ostjalt laekumata arved	426	426	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	215 546	215 546	0	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 972	215 972	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.01.2013	31.01.2012
Ostjalt laekumata arved	426	426
Kokku nõuded ostjate vastu	426	426

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 13.06.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.01.2013	31.01.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	116 856	215 546
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	116 856	215 546

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
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 parendused	0	1 091 942	1 091 942
Amortisatsioonikulu	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
Ostud ja parendused	0	592 387	592 387
Amortisatsioonikulu	0	-47 296	-47 296
31.01.2013			
Soetusmaksumus	316 890	2 484 853	2 801 743
Akumuleeritud kulum	0	-107 287	-107 287
Jääkmaksumus	316 890	2 377 566	2 694 456

	01.02.2012 - 31.01.2013	01.02.2011 - 31.01.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	158 918	49 992
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-27 968	-4 267

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 13.06.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 7 Laenukohustused (eurodes)

	31.01.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised võlakirjad					
emaettevõttelt	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
Turun Seadun OP	0	0	0	0	
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 751 446	0	1 830 664	920 782	
Laenukohustused kokku	2 751 446	0	1 830 664	920 782	

	31.01.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised võlakirjad					
emaettevõttelt	502 316	0	0	502 316	15
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 436 233	0	1 436 233	0	15
Turun Seadun OP	426 316	94 737	331 579	0	
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	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	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

	31.01.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	11	11	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	11	11	0	0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 13.06.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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)

	31.01.2013	31.01.2012
Osakapital	10 226	10 226
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.01.2013 koosneb 1 osast nimiväärtusega 10226 eurot (seisuga 31.01.2012: 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 2013 moodustas 13626(31. jaanuar 2012: -26946) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 10765 eurot (31. jaanuar 2012: 0 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2861 eurot (31. jaanuaril 2011: 0 eurot).		

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	01.02.2012 - 31.01.2013	01.02.2011 - 31.01.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	158 918	49 992
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	158 918	49 992
Kokku müügitulu	158 918	49 992
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	158 918	49 992
Kokku müügitulu	158 918	49 992

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 13.06.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	01.02.2012 - 31.01.2013	01.02.2011 - 31.01.2012
Energia	24 551	0
Kütus	24 551	0
Muud	3 417	4 267
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 968	4 267

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.02.2012 - 31.01.2013	01.02.2011 - 31.01.2012
Intressitulud	33	33
Muud intressitulud	33	33
Intressikulud	-40 980	-19 947
Intressikulu laenule	-40 980	-19 947
Kokku finantstulud ja -kulud	-40 947	-19 914

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

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

Salded seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.01.2013	31.01.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtte	920 782	502 316
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 830 664	1 436 233

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
Initialed/initials EK
Kuupäev/date 13.06.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

01.02.2012 - 31.01.2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	
Emaettevõtja	8 466	0	418 466	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	619 243	154 656	394 431	
01.02.2011 - 31.01.2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	8 992	0	0	7
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 339 329	45 600	1 337 579	

Seotud osapooltega sõlmitud laenude tagastamise tähtajaks on 31.01.2017. Emaettevõtja laenu intressimääraks 01.02.2012-31.01.2013 on 0,75-2 %. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmete ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate laenu intressimääraks 01.02.2012-31.01.2013 on 4,25 %.

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 lahkimishüvitiste väljamaksmiseks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 13.06.14
 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 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta (1. veebruar 2012 kuni 31. jaanuar 2013) 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 ülevaatussele.

Ülevaatusse ulatus

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusse teenuse standardiga 2400 (Eesti) "Töövõttud raamatupidamisaruannete ülevaatamiseks". Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus koosneb järelepäringute tegemisest peamiselt isikult, kes vastutavad finants- ja raamatupidamisküsimuste eest, ja analüütiliste ning muude ülevaatusse protseduuride rakendamisest. Ülevaatusse 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.

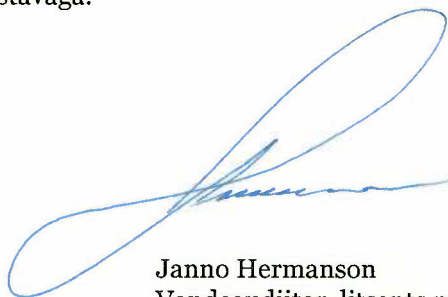
Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei anna õiglast ülevaadet ettevõtte finantsseisundist 31. jaanuari 2013 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

13. juuni 2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.01.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 707
Kokku	15 761

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	158918	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