

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.02.2018

aruandeaasta lõpp: 31.01.2019

ärinimi: Lunden Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 10934086

tänava/talu nimi, Vahe tee

maja ja korteri number: 16

alevik: Loo alevik

vald: Jõelähtme vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74201

telefon: +358 22609911

faks: +358 22609946

e-posti aadress: lunden@lunden.fi

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldmine, kinnisvara müük ja kinnisvara rentimine. Ettevõtte omanduses on kinnistu Loo alevikus, tehtud on kapitaalremont, ruumidele on leitud kindlad rentnikud. 2019 aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi teenimine.

2016 aastal alustati juurdeehituse ehitamist olemasolevale tootmishoonele aadressil Vahe tee 16. Juurdeehitus on valminud, kasutusluba anti jaanuaris 2017. 2018 majandusaastal on tehti investeeringuid kogusummas 516 236 eurot, need investeeringud on suunatud vana tootmishoone parendusse.

Juhatuse liikmetele arvestati töötasu summas 23 080 eurot, töötasud 2017/2018 majandusaastal olid summas 20 561 eurot. Juhatuse liikmetega ei ole seotud potentsiaalseid kohustusi.

Olulisemad finantssuhtarvud:

Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu *100

2018: 32,60 %

2017: 28,33 %

2016: 20,60 %

2015: 30,51 %

2014: 27,41 %

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2018: 7,70

2017: 0,15

2016: 0,41

2015: 5,30

2014: 1,04

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.01.2019	31.01.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	218 820	31 949	2
Nõuded ja ettemaksed	95 158	189 976	3
Kokku käibevarad	313 978	221 925	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 185 567	6 949 081	5
Kokku põhivarad	7 185 567	6 949 081	
Kokku varad	7 499 545	7 171 006	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 498 854	1 421 102	6
Võlad ja ettemaksed	18 683	14 504	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 517 537	1 435 606	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 907 092	5 684 409	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 907 092	5 684 409	
Kokku kohustised	7 424 629	7 120 015	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226	9
Ülekurss	37 330	37 330	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 435	-28 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 925	32 418	
Kokku omakapital	74 916	50 991	
Kokku kohustised ja omakapital	7 499 545	7 171 006	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.02.2018 - 31.01.2019	01.02.2017 - 31.01.2018	Lisa nr
Müügitulu	561 912	417 367	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-68 140	-59 062	11
Tööjõukulud	-30 881	-27 510	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-279 750	-212 544	5
Ärikasum (kahjum)	183 141	118 251	
Intressitulud	1	7	
Intressikulud	-159 217	-85 840	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 925	32 418	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 925	32 418	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi 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 eurodes. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Finantsvarad

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

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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 mittekiirupidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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 nüüdisväärtuse 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 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 4% aastas. Maad ei amortiseerita.

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 objekt 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639**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

amortiseerimispiirangutest. 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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, 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 kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 01.01.2015 kuni 31.12.2017 kehtinud Tulumaksuseaduse järgi oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummal.

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele alates 2019. aastast 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta. Erasisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummal.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata

sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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);
- teisi samasse konsolideerimismisgruupi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.01.2019	31.01.2018
Arvelduskontod	218 820	31 949
Kokku raha	218 820	31 949

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	95 158	95 158	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 158	95 158		
	31.01.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	189 976	189 976	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	189 976	189 976	0	0

Vaata Lisa nr 4.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.01.2019		31.01.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	337	0	289
Sotsiaalmaks	0	578	0	495
Kohustuslik kogumispension	0	35	0	30
Töötuskindlustusmaksed	0	42	0	36
Ettemaksukonto jääk	95 158		189 976	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	95 158	992	189 976	850

Vaata Lisa nr 3.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.01.2017			
Soetusmaksumus	674 579	5 312 733	5 987 312
Akumuleeritud kulum	0	-507 271	-507 271
Jääkmaksumus	674 579	4 805 462	5 480 041
Ostud ja parendused	560	1 681 024	1 681 584
Amortisatsioonikulu	0	-212 544	-212 544
31.01.2018			
Soetusmaksumus	675 139	6 993 757	7 668 896
Akumuleeritud kulum	0	-719 815	-719 815
Jääkmaksumus	675 139	6 273 942	6 949 081
Ostud ja parendused	0	516 236	516 236
Amortisatsioonikulu	0	-279 750	-279 750
31.01.2019			
Soetusmaksumus	675 139	7 509 993	8 185 132
Akumuleeritud kulum	0	-999 565	-999 565
Jääkmaksumus	675 139	6 510 428	7 185 567

	01.02.2018 - 31.01.2019	01.02.2017 - 31.01.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	561 912	417 367
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-64 700	-55 901

Vaata Lisad nr 10 ja 11.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.01.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Emaettevõtte	22 081	22 081		
Lühiajalised laenud kokku	22 081	22 081		
Pikaajalised laenud				
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 383 865	1 476 773	5 907 092	0
Pikaajalised laenud kokku	7 383 865	1 476 773	5 907 092	0
Laenukohustised kokku	7 405 946	1 498 854	5 907 092	0

	31.01.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtte	2 502 714	500 543	2 002 171	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 602 797	920 559	3 682 238	0
Pikaajalised laenud kokku	7 105 511	1 421 102	5 684 409	0
Laenukohustised kokku	7 105 511	1 421 102	5 684 409	0

Vaata lisa nr. 14 laenukohustisi puudutava täiendava info osas.

Laen on antud eurodes

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 393	10 393	0	0
Võlad töövõtjatele	7 298	7 298	0	0
Maksuvõlad	992	992	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	18 683	18 683		

	31.01.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 861	8 861	0	0
Võlad töövõtjatele	4 793	4 793	0	0
Maksuvõlad	850	850	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	14 504	14 504	0	0

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised 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 9 Osakapital

(eurodes)

	31.01.2019	31.01.2018
Osakapital	10 226	10 226
Osade arv (tk)	1	1
Lunden Eesti Kinnisvara OÜ osa nimiväärtus 31.01.2019 seisuga 10 226 eurot. Osade eest täielikult tasutud. Seisuga 31.01.2019 võimalikud dividendid moodustavad 21 888 eurot ning tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt summas 5 472 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.02.2018 - 31.01.2019	01.02.2017 - 31.01.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	561 912	417 367
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	561 912	417 367
Kokku müügitulu	561 912	417 367
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	561 912	417 367
Kokku müügitulu	561 912	417 367

Vaata Lisa nr. 5.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.02.2018 - 31.01.2019	01.02.2017 - 31.01.2018
Energia	59 340	49 119
Muud	8 800	9 943
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	68 140	59 062

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.02.2018 - 31.01.2019	01.02.2017 - 31.01.2018
Palgakulu	23 080	20 561
Sotsiaalmaksud	7 801	6 950
Kokku tööjõukulud	30 881	27 511
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.02.2018 - 31.01.2019	01.02.2017 - 31.01.2018
Intressikulu laenudelt	159 217	85 840
Kokku intressikulud	159 217	85 840

Vaata lisad nr. 6 ja 14.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KOY Jalostajanmäki
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	KOY Jalostajanmäki
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.01.2019	31.01.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	22 082	2 502 714
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 383 865	4 602 797

01.02.2018 - 31.01.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
KOY Jalostajanmäki	162 082	2 642 714	0,25	EUR	31.01.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lunden Food OÜ	3 280 712	499 644	2,63	EUR	31.01.2024

01.02.2017 - 31.01.2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
KOY Jalostajanmäki	926 421	350 000	0,25	EUR	31.01.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lunden Food OÜ	1 123 959	153 144	2,24	EUR	31.01.2023

Ostud ja müügid

	01.02.2018 - 31.01.2019		01.02.2017 - 31.01.2018	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	2 082	0	6 421	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	673 307	561 912	963 916	417 367

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.02.2018 - 31.01.2019	01.02.2017 - 31.01.2018
Arvestatud tasu	23 080	20 561

Vaata lisad nr. 6, 10 ja 13.

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.“

Seotud isikute vastu olevatele nõuetele ja kohustistele ei tehtud 2018. majandusaastal allahindlusi (samuti ei tehtud allahindlusi 2017. aastal).

Ettevõtte ei ole seisuga 31.01.2019 lepinguid juhatuse liikmetega, millede lõpetamisega kaasneks ettevõttele võimalik kohustus lahkumishüvitiste väljamaksmiseks.

Tulude jaotus:

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad:
- teenused: 561 912 eurot (2017: 417 367 eurot)

Kulude jaotus:

Emaettevõtja:

- Intressid: 2 082 eurot (2017: 6 421 eurot)

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad:

- Intressid: 157 070 eurot (2017: 79 419 eurot)

- Kinnisvarainvesteeringud: 516 237 eurot (2017: 884 497 eurot)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2019

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2018 - 31.01.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN JAAMA	Juhatuse liige	05.06.2019
ÜLO REKKARO	Juhatuse liige	05.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. jaanuar 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (1. veebruar 2018 kuni 31. jaanuar 2019) finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. jaanuar 2019;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõtet sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuete. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks lühendatud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantii, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeauditor, litsents nr 570

Kristiina Veermäe
Vandeauditor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2018 - 31.01.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	05.06.2019
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	05.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.01.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 925
Kokku	27 360

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	561912	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kiinteistöosakeyhtiö Jalostajanmäki		Soome	10225 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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