

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.02.2019

aruandeaasta lõpp: 31.01.2020

ärinimi: Lunden Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 10934086

tänava/talu nimi, Vahe tee 16

maja ja korteri number:

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
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldmine, kinnisvara müük ja kinnisvara rentimine. Ettevõtte omanduses on kinnistu Loo alevikus, ehitatud on laiendus, vanas hoone osas on tehtud kapitaalremont, ruumidele on leitud kindel rentnik. 2020 aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi teenimine.

Juhatusel liikmetele arvestati töötasu summas 26 545 eurot, töötasud 2018/2019 majandusaastal olid summas 23 080 eurot. Juhatusel liikmetega ei ole seotud potentsiaalseid kohustusi.

Olulisemad finantssuhtarvud:

Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu *100

2019: 31,52 %

2018: 32,60 %

2017: 28,33 %

2016: 20,60 %

2015: 30,51 %

2014: 27,41 %

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2019: 2,54 %

2018: 7,70 %

2017: 0,15 %

2016: 0,41 %

2015: 5,30 %

2014: 1,04 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.01.2020	31.01.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 305	218 820	2
Nõuded ja ettemaksed	1 049	95 158	3
Kokku käibevarad	16 354	313 978	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 887 260	7 185 567	5
Kokku põhivarad	6 887 260	7 185 567	
Kokku varad	6 903 614	7 499 545	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	616 731	1 498 854	6
Võlad ja ettemaksed	28 091	18 683	7
Kokku lühiajalised kohustised	644 822	1 517 537	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 179 197	5 907 092	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 179 197	5 907 092	
Kokku kohustised	6 824 019	7 424 629	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 225	10 225	9
Ülekurss	37 331	37 331	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 360	3 435	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 679	23 925	
Kokku omakapital	79 595	74 916	
Kokku kohustised ja omakapital	6 903 614	7 499 545	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.02.2019 - 31.01.2020	01.02.2018 - 31.01.2019	Lisa nr
Müügitulu	612 180	561 912	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 164	-68 140	11
Tööjõukulud	-35 518	-30 881	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-300 457	-279 750	
Muud ärikulud	-82	0	
Ärikasum (kahjum)	192 959	183 141	
Intressitulud	5 352	1	
Intressikulud	-193 632	-159 217	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 679	23 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 679	23 925	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2019. 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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. 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 akumuleeritud 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 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.

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

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

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 suurust 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 netosummalt.

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 netosummalt.

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)

	31.01.2020	31.01.2019
Arvelduskontod	15 305	218 820
Kokku raha	15 305	218 820

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 049	1 049	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 049	1 049	0	0

	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	0	0

Vaata Lisa nr 4.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.01.2020		31.01.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 209	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	337	0	337
Sotsiaalmaks	0	578	0	578
Kohustuslik kogumispension	0	35	0	35
Töötuskindlustusmaksed	0	42	0	42
Ettemaksukonto jääk	1 049		95 158	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 049	10 201	95 158	992

Vaata Lisa nr 3.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	2 150	2 150
Amortisatsioonikulu	0	-300 457	-300 457
31.01.2020			
Soetusmaksumus	675 139	7 512 143	8 187 282
Akumuleeritud kulum	0	-1 300 022	-1 300 022
Jääkmaksumus	675 139	6 212 121	6 887 260

	01.02.2019 - 31.01.2020	01.02.2018 - 31.01.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	612 180	561 912
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-71 031	-64 700

Vaata Lisad nr 10 ja 11.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.01.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Emaettevõtte	16 731	16 731			2,55
Lühiajalised laenud kokku	16 731	16 731			
Pikaajalised laenud					
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 779 197	600 000	6 179 197	0	2,55
Pikaajalised laenud kokku	6 779 197	600 000	6 179 197	0	
Laenukohustised kokku	6 795 928	616 731	6 179 197	0	

	31.01.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Emaettevõtte	22 081	22 081			0,55
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	2,63
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	

Vaata lisa nr. 14 laenukohustisi puudutava täiendava info osas.

Laen on antud eurodes

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 988	10 988	0	0
Võlad töövõtjatele	6 902	6 902	0	0
Maksuvõlad	10 201	10 201	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	28 091	28 091	0	0

	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	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)

	31.01.2020	31.01.2019
Osakapital	10 225	10 225
Osade arv (tk)	1	1
Lunden Eesti Kinnisvara OÜ osa nimiväärtus 31.01.2020 seisuga 10 225 eurot. Osade eest täielikult tasutud. Seisuga 31.01.2020 võimalikud dividendid moodustavad 25 631 eurot ning tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt summas 6 408 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.02.2019 - 31.01.2020	01.02.2018 - 31.01.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	612 180	561 912
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	612 180	561 912
Kokku müügitulu	612 180	561 912
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	612 180	561 912
Kokku müügitulu	612 180	561 912

Vaata Lisa nr. 5.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.02.2019 - 31.01.2020	01.02.2018 - 31.01.2019
Energia	70 659	59 340
Muud	12 505	8 800
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	83 164	68 140

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.02.2019 - 31.01.2020	01.02.2018 - 31.01.2019
Palgakulu	26 545	23 080
Sotsiaalmaksud	8 972	7 801
Kokku tööjõukulud	35 517	30 881
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)

	01.02.2019 - 31.01.2020	01.02.2018 - 31.01.2019
Intressikulu laenudelt	193 632	159 217
Kokku intressikulud	193 632	159 217

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

	31.01.2020	31.01.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	16 731	22 082
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 779 198	7 383 865

Laenud

01.02.2019 - 31.01.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
KOY Jalostajanmäki	480 000	485 350	2,67	EUR	31.01.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lunden Food OÜ	178 477	783 144	2,67	EUR	31.01.2026

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.02.2019 - 31.01.2020		01.02.2018 - 31.01.2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	5 350	2 082	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	193 633	612 180	673 307	561 912

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.02.2019 - 31.01.2020	01.02.2018 - 31.01.2019
Arvestatud tasu	26 545	23 080

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 2019. majandusaastal allahindlusi (samuti ei tehtud allahindlusi 2018. aastal).

Ettevõttel ei ole seisuga 31.01.2020 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: 612 180 eurot (2018: 561 912 eurot)

Emaettevõtja:

- Intressid: 5 350 eurot (2018: 0 eurot)

Kulude jaotus:

Emaettevõtja:

- Intressid: 0 eurot (2018: 2 082 eurot)

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

- Intressid: 193 633 eurot (2018: 157 070 eurot)

- Kinnisvarainvesteeringud: 0 eurot (2018: 516 237 eurot)

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Ettevõtte äritegevust Covid-19 oluliselt ei mõjuta. Juhtkonna hinnangul ettevõttel likviidsusprobleeme ei teki, kuna ettevõttel ei ole võetud laene finantsasutustelt ning ettevõtte ainus klient on ka tema laenuandja.

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ käibekapital on negatiivne summas 601 426 eur. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole see probleem, kuna lühiajalised kohustused on summas 600 000 Eurot seotud osapoolte vastu, kellelt on saadud kinnitus, et rahaliste raskuste korral neid kohustusi 12 kuu jooksul sisse ei nõuta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2020

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2019 - 31.01.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN JAAMA	Juhatuse liige	02.07.2020

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 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. jaanuar 2020;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid 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.

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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 kavatseb 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 läbiviitud audit garantiid, 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 läbiviitud 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 auditiprotseduuri 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, väärresistentsi tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri 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 märkimisväärset 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
Vandeaudiitor, litsents nr 570

Kristiina Veermäe
Vandeaudiitor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

2. juuli 2020
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2019 - 31.01.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	02.07.2020
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	02.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.01.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 679
Kokku	32 039

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	612180	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