

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.02.2020

aruandeaasta lõpp: 31.01.2021

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: info@lunden.ee

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	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Negatiivne käibekapital	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori 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, 2020 aastal valmis ka kontoriosa juurdeehitus. Ruumidele on leitud kindel rentnik.

2021 aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi teenimine.

Juhatuse liikmetele arvestati töötasu summas 23 540 eurot, töötasud 2019/2020 majandusaastal olid summas 26 545 eurot.

Juhatuse liikmetega ei ole seotud potentsiaalseid kohustusi.

2020 aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja jätkuvalt on see levinud kogu maailmas, sealhulgas Eestis, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

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.

Olulisemad finantssuhtarvud:

Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu *100

2020: 32,27 %

2019: 31,52 %

2018: 32,60 %

2017: 28,33 %

2016: 20,60 %

2015: 30,51 %

2014: 27,41 %

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2020: 67,15 %

2019: 2,54 %

2018: 7,70 %

2017: 0,15 %

2016: 0,41 %

2015: 5,30 %

2014: 1,04 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.01.2021	31.01.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	347 176	15 305	2
Nõuded ja ettemaksed	67 710	1 049	3
Kokku käibevarad	414 886	16 354	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 964 794	6 887 260	5
Kokku põhivarad	6 964 794	6 887 260	
Kokku varad	7 379 680	6 903 614	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	598 215	616 731	6
Võlad ja ettemaksed	19 646	28 091	7
Kokku lühiajalised kohustised	617 861	644 822	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 666 180	6 179 197	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 666 180	6 179 197	
Kokku kohustised	7 284 041	6 824 019	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 225	10 225	9
Ülekurss	37 331	37 331	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 039	27 360	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 044	4 679	
Kokku omakapital	95 639	79 595	
Kokku kohustised ja omakapital	7 379 680	6 903 614	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.02.2020 - 31.01.2021	01.02.2019 - 31.01.2020	Lisa nr
Müügitulu	612 180	612 180	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 618	-83 164	11
Tööjõukulud	-31 496	-35 518	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-300 486	-300 457	
Muud ärikulud	0	-82	
Ärikasum (kahjum)	197 580	192 959	
Intressitulud	0	5 352	
Intressikulud	-181 536	-193 632	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 044	4 679	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 044	4 679	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2020. 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 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 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 tööeest. 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 objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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 amortiseerimispõhimõtetest. 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 nüüdsväärtuse 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.

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. Eraisikutele 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 bilansiiste 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)

	31.01.2021	31.01.2020
Arvelduskontod	347 176	15 305
Kokku raha	347 176	15 305

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	67 710	67 710	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 710	67 710	0	0
	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

Vaata lisa nr. 4.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.01.2021		31.01.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	67 165	0	0	9 209
Üksikisiku tulumaks	0	675	0	337
Sotsiaalmaks	0	1 155	0	578
Kohustuslik kogumispension	0	70	0	35
Töötuskindlustusmaksed	0	84	0	42
Ettemaksukonto jääk	545		1 049	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	67 710	1 984	1 049	10 201

Vaata lisa nr. 3.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	378 020	378 020
Amortisatsioonikulu	0	-300 486	-300 486
31.01.2021			
Soetusmaksumus	675 139	7 890 163	8 565 302
Akumuleeritud kulum	0	-1 600 508	-1 600 508
Jääkmaksumus	675 139	6 289 655	6 964 794

	01.02.2020 - 31.01.2021	01.02.2019 - 31.01.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	612 180	612 180
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-72 112	-71 031

Vaata lisad nr. 10 ja 11.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.01.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Emaettevõtte	58 215	58 215			2,7	31.01.2022
Lühiajalised laenud kokku	58 215	58 215				
Pikaajalised laenud						
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 206 180	540 000	6 666 180	0	2,7	31.01.2027
Pikaajalised laenud kokku	7 206 180	540 000	6 666 180	0		
Laenukohustised kokku	7 264 395	598 215	6 666 180	0		

	31.01.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Emaettevõtte	16 731	16 731			2,55	31.01.2021
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	31.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	6 779 197	600 000	6 179 197	0		
Laenukohustised kokku	6 795 928	616 731	6 179 197	0		

Vaata lisa nr. 14 laenukohustisi puudutava täiendava info osas.

Laen on antud eurodes.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 849	10 849	0	0
Võlad töövõtjatele	6 813	6 813	0	0
Maksuvõlad	1 984	1 984	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	19 646	19 646	0	0

	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

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)

	31.01.2021	31.01.2020
Osakapital	10 225	10 225
Osade arv (tk)	1	1
Lunden Eesti Kinnisvara OÜ osa nimiväärtus 31.01.2021 seisuga on 10 225 eurot. Osade eest on täielikult tasutud. Seisuga 31.01.2021 võimalikud dividendid moodustavad 38 466 eurot ning tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt summas 9 617 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.02.2020 - 31.01.2021	01.02.2019 - 31.01.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	612 180	612 180
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	612 180	612 180
Kokku müügitulu	612 180	612 180
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	612 180	612 180
Kokku müügitulu	612 180	612 180

Vaata lisad nr. 5 ja 14.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.02.2020 - 31.01.2021	01.02.2019 - 31.01.2020
Energia	71 671	70 659
Muud	10 947	12 505
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	82 618	83 164

Vaata lisa nr. 5.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.02.2020 - 31.01.2021	01.02.2019 - 31.01.2020
Palgakulu	23 540	26 545
Sotsiaalmaksud	7 956	8 972
Kokku tööjõukulud	31 496	35 517
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Vaata lisa nr. 14.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.02.2020 - 31.01.2021	01.02.2019 - 31.01.2020
Intressikulu laenudelt	181 503	193 632
Muud intressikulud	33	0
Kokku intressikulud	181 536	193 632

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

	31.01.2021	31.01.2020
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	58 215	16 731
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 206 180	6 779 198

Laenud

01.02.2020 - 31.01.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
KOY Jalostajanmäki	60 000	20 000	2,7	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	708 119	281 136	2,7	EUR	31.01.2027

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.02.2020 - 31.01.2021		01.02.2019 - 31.01.2020	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	0	0	5 350
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	557 789	612 180	193 633	612 180

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.02.2020 - 31.01.2021	01.02.2019 - 31.01.2020
Arvestatud tasu	23 540	26 545

Vaata lisad nr. 6, 10, 12 ja 13.

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2020 aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Seotud isikute vastu olevatele nõuetele ja kohustistele ei tehtud 2020. majandusaastal allahindlusi (samuti ei tehtud allahindlusi 2019. aastal).

Ettevõtte ei ole seisuga 31.01.2021 lepinguid juhatuse liikmetega, millede lõpetamisega kaasneks ettevõttele võimalik kohustus lahkumishüvitiste väljamaksmiseks. Taolisi lepinguid ei olnud ka seisuga 31.01.2020.

Tulude jaotus:

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

- teenused: 612 180 eurot (2019: 612 180 eurot)

Emaettevõtja:

- Intressid: 0 eurot (2019: 5 350 eurot)

Kulude jaotus:

Emaettevõtja:

- Intressid: 1 484 eurot (2019: 0 eurot)

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

- Intressid: 180 019 eurot (2019: 193 633 eurot)

- Kinnisvarainvesteeringud: 377 770 eurot (2019: 0 eurot)

Lisa 15 Negatiivne käibekapital

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ käibekapital on negatiivne summas 202 975 eur. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole see probleem, kuna lühiajalised kohustused summas 540 000 eurot on seotud osapoolle vastu, kellelt on saadud kinnitus, et rahaliste raskuste korral neid kohustusi 12 kuu jooksul sisse ei nõuta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2021

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2020 - 31.01.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN JAAMA	Juhatuse liige	27.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. jaanuar 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (1. veebruar 2020 - 31. jaanuar 2021) finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. jaanuar 2021;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- 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 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 rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi 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 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 liikvideerida 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 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 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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure 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 olulisi ebakindlusi põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud 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 raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas 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.

Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

Kristiina Veermäe
Vandeaudiitor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2020 - 31.01.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	31.05.2021
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	31.05.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.01.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 044
Kokku	48 083
Katmine	
Kokku	48 083

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	info@lunden.ee