

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.02.2022

aruandeaasta lõpp: 31.01.2023

ärinimi: Lunden Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 10934086

tänav a nimi, Vahe tee

maja number: 16

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	9
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
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, ehitatud on laiendus, vanas hoone osas on tehtud kapitaalremont, 2021. aastal valmis ka kontoriosa juurdeehitus. Ruumidele on leitud kindel rentnik.

2023. aasta eesmärgiks on stabiilse müügitulu ja kasumi teenimine. Aruandeaastal ei tehtud kinnisvaraoste ega parendusi. Samuti ei ole neid plaanis teha ka 2023. majandusaastal.

Juhatuse liikmetele arvestati töötasu summas 24 711 eurot, töötasud 2021/2022. majandusaastal olid summas 22 227 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. Täna on päevaks on sellega aga harjutud, probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele enam ei tekita.

Venemaa - Ukraina sõda, mis algas veebruaris 2022, on jätkuvalt käimas. Negatiivseks mõjuks on probleemid ülemaailmsel toorainete turul, lisaks on sellel väga suur osa energiahindade kallinemisel. Erinevate toodete ja teenuste hinnatõusud on kiirelt kasvatanud inflatsiooni, mille leevendamiseks on keskpang tõstnud baasintressi määrasid.

Ettevõtte hinnangul on tegevuskeskkonna üldine (makromajanduslik) areng avaldunud negatiivset mõju finantstulemustele läbi kiirelt tõusnud intressimäärade.

Finantsinstrumentide finantsriskide maandamise eesmärgid ja põhimõtted:

Ettevõtte tegevus on avatud kahele finantsriskidele: intressimäära risk ja likviidsusrisk. Intressimäära risk kasvab, kui üldised intressimäärad hakkavad kasvama. Selle riski maandamiseks ettevõtte ei tee uusi investeeringuid, mis suurendaksid laenukoormust ja seeläbi ka intressi maksmise kohustust. Maksimaalsel võimalikul määral tasutakse laenu, mille läbi väheneb laenukoormus.

Juhtkonna hinnangul ettevõttel likviidsusprobleeme ei teki, kuna ettevõttel ei ole võetud laene finantsasutustelt ning ettevõtte ainus klient on ka tema laenuandja.

Ettevõtte äritegevust Covid-19 oluliselt ei mõjuta, otsest olulist mõju ei ole Venemaa - Ukraina sõjal. Kõige olulisemat mõju omab inflatsiooni ohjamiseks tehtud intressimäärade tõus.

Olulisemad finantssuhtarvud:

Ärirentaabilus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

2022: 27,46 %

2021: 30,66 %

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2022: 7,86 %

2021: 4,78 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.01.2023	31.01.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 952	26 509	2
Nõuded ja ettemaksed	16 316	568	3
Kokku käibevarad	45 268	27 077	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 333 601	6 649 198	5
Kokku põhivarad	6 333 601	6 649 198	
Kokku varad	6 378 869	6 676 275	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	540 000	540 000	6
Võlad ja ettemaksed	35 508	26 528	7
Kokku lühiajalised kohustised	575 508	566 528	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 683 019	5 983 117	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 683 019	5 983 117	
Kokku kohustised	6 258 527	6 549 645	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 225	10 225	9
Ülekurss	37 331	37 331	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 074	48 083	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 288	30 991	
Kokku omakapital	120 342	126 630	
Kokku kohustised ja omakapital	6 378 869	6 676 275	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.02.2022 - 31.01.2023	01.02.2021 - 31.01.2022	Lisa nr
Müügitulu	643 500	643 500	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-118 106	-100 245	11
Tööjõukulud	-33 063	-30 378	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-315 597	-315 597	5
Muud ärikulud	-121	0	
Ärikasum (kahjum)	176 613	197 280	
Intressitulud	1	2	
Intressikulud	-182 902	-166 291	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 288	30 991	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 288	30 991	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2022. 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****Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	25

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 õiglasest 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 osapoolele.

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.

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 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)

	31.01.2023	31.01.2022
Arvelduskontod	28 952	26 509
Kokku raha	28 952	26 509

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 014	15 014
Ostjatelt laekumata arved	15 014	15 014
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 302	1 302
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 316	16 316
	31.01.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	568	568
Kokku nõuded ja ettemaksed	568	568

Vaata lisa nr. 4.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.01.2023		31.01.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 949	568	0
Üksikisiku tulumaks	0	699	0	337
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	9 799
Sotsiaalmaks	0	1 197	0	578
Kohustuslik kogumispension	0	72	0	35
Töötuskindlustusmaksed	0	87	0	42
Ettemaksukonto jääk	1 302		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 302	12 004	568	10 791

Vaata lisa nr. 3 ja nr. 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-315 596	-315 596
31.01.2022			
Soetusmaksumus	675 139	7 890 163	8 565 302
Akumuleeritud kulum	0	-1 916 104	-1 916 104
Jääkmaksumus	675 139	5 974 059	6 649 198
Amortisatsioonikulu	0	-315 597	-315 597
31.01.2023			
Soetusmaksumus	675 139	7 890 163	8 565 302
Akumuleeritud kulum	0	-2 231 701	-2 231 701
Jääkmaksumus	675 139	5 658 462	6 333 601

	01.02.2022 - 31.01.2023	01.02.2021 - 31.01.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	643 500	643 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-106 252	-89 393

Vaata lisad nr. 10 ja 11.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.01.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 223 019	540 000	5 683 019	0	2,89	31.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	6 223 019	540 000	5 683 019	0		
Laenukohustised kokku	6 223 019	540 000	5 683 019	0		
	31.01.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 523 117	540 000	5 983 117	0	2,48	31.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	6 523 117	540 000	5 983 117	0		
Laenukohustised kokku	6 523 117	540 000	5 983 117	0		

Vaata lisa nr. 13 ja nr. 14.

Laen on antud eurodes.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.01.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 751	19 751
Võlad töövõtjatele	3 753	3 753
Maksuvõlad	12 004	12 004
Kokku võlad ja ettemaksed	35 508	35 508
	31.01.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 956	11 956
Võlad töövõtjatele	3 781	3 781
Maksuvõlad	10 791	10 791
Kokku võlad ja ettemaksed	26 528	26 528

Vaata lisa nr. 4.

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)

	31.01.2023	31.01.2022
Osakapital	10 225	10 225
Osade arv (tk)	1	1
Lunden Eesti Kinnisvara OÜ osa nimiväärtus 31.01.2023 seisuga on 10 225 eurot. Osade eest on täielikult tasutud. Seisuga 31.01.2023 võimalikud dividendid moodustavad 58 229 eurot ning tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt summas 14 557 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.02.2022 - 31.01.2023	01.02.2021 - 31.01.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	643 500	643 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	643 500	643 500
Kokku müügitulu	643 500	643 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	643 500	643 500
Kokku müügitulu	643 500	643 500

Vaata lisad nr. 5 ja 14.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.02.2022 - 31.01.2023	01.02.2021 - 31.01.2022
Energia	105 862	78 195
Muud	12 244	22 050
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	118 106	100 245

Vaata lisa nr. 5.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.02.2022 - 31.01.2023	01.02.2021 - 31.01.2022
Palgakulu	24 711	22 227
Sotsiaalmaksud	8 352	8 151
Kokku tööjõukulud	33 063	30 378
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)

	01.02.2022 - 31.01.2023	01.02.2021 - 31.01.2022
Intressikulu laenudelt	182 902	166 291
Kokku intressikulud	182 902	166 291

Vaata lisad nr. 6 ja 14.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	KOY Jalostajanmäki
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	KOY Jalostajanmäki
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.01.2023	31.01.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 014	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 014	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	540 000	540 000
Kokku laenukohustised	540 000	540 000

PIKAAJALISED	31.01.2023	31.01.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 683 019	5 983 117
Kokku laenukohustised	5 683 019	5 983 117

LAENUKOHUSTISED	31.01.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.01.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	58 216	0	58 216	0	454
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 206 181	181 936	865 000	6 523 117	165 836
Kokku laenukohustised	7 264 397	181 936	923 216	6 523 117	166 290

LAENUKOHUSTISED	31.01.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.01.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 523 117	224 902	525 000	6 223 019	182 902
Kokku laenukohustised	6 523 117	224 902	525 000	6 223 019	182 902

MÜÜDUD	01.02.2022 - 31.01.2023	01.02.2021 - 31.01.2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	643 500	643 500
Kokku müüdnud	643 500	643 500

OSTETUD	01.02.2022 - 31.01.2023	01.02.2021 - 31.01.2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	454
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	182 902	165 837
Kokku ostetud	182 902	166 291

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.02.2022 - 31.01.2023	01.02.2021 - 31.01.2022
Arvestatud tasu	24 711	22 227

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

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ 2022 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 2022. majandusaastal allahindlusi (samuti ei tehtud allahindlusi 2021. aastal).

Ettevõtte ei ole seisuga 31.01.2023 lepinguid juhatuse liikmetega, millede lõpetamisega kaasneks ettevõttele võimalik kohustus lahkumishüvitiste väljamaksmiseks. Taolisi lepinguid ei olnud ka seisuga 31.01.2022.

Tulude jaotus:

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad:
- teenused: 643 500 eurot (2021: 643 500 eurot)

Kulude jaotus:

Emaettevõtja:

- Intressid: 0 eurot (2021: 454 eurot)

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad:
- Intressid: 182 902 eurot (2021: 165 836 eurot)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2023

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2022 - 31.01.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN JAAMA	Juhatuse liige	24.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

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 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. jaanuar 2023;
- 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 Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide 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 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 aastaaruandega 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 liikviderida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistiik 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 auditiprotseduure 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 juhatus 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 märkimisväärt 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.

Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

Kristiina Veermäe
Vandeaudiitor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

24. mai 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Lunden Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 10934086) 01.02.2022 - 31.01.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	24.05.2023
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	24.05.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.01.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 288
Kokku	72 786

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	643500	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