

2018



LUMI
CAPITAL

aruandeaasta algus:

01.01.2018

aruandeaasta lõpp:

31.12.2018

ärinimi:

Usaldusfond Lumi Retail Property

registrikood:

14342112

aadress:

Rotermanni tn 18/1, Tallinn 10111

e-post:

info@lumicapital.eu

USALDUSFOND LUMI RETAIL PROPERTY

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
KOONDKASUMIARUANNE	4
FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	8
1. Informatsioon aruandva üksuse kohta	8
2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused	8
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	10
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	13
5. Finantsriskide juhtimine	14
6. Mitmesugused tegevuskulud	15
7. Finantstulud ja -kulud	16
8. Raha ja raha ekvivalendid	16
9. Laenu- ja muud nõuded	16
10. Finantsinvesteeringud	17
11. Eraldised	17
12. Sissemakstud kapital	17
13. Tingimuslikud varad ja kohustised	17
14. Seotud osapooled	18
15. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	19
16. Aruandeperioodijärgsed sündmused	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
JUHATUSE ALLKIRJAD 2018. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	22

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

TEGEVUSARUANNE

Usaldusfond Lumi Retail Property („Fond“) on kogu Baltikumi haarav kinnisvarafond, mis spetsialiseerub kodulähedastesse kaubanduskeskustesse ja toidupoodidesse investeerimisele.

Fond asutati 29.09.2017. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Fondil läbi tütarettevõtete investeeringud nelja kaubanduskeskusesse Eestis ning ettemaks ühe kaubanduskeskuse soetamiseks Lätis. Aastal 2019 on Fond ostutehingu Lätis lõpuni viinud ning planeerib jätkuvalt mitmeid täiendavaid investeeringuid. Pikemas tulevikus plaanib Fond täiendavaid kapitali kaasamisi mahus kuni 100 miljonit eurot. Fondi tegevuse pikkuseks on planeeritud 20 aastat.

Aasta 2018 lõpetas Fond puhaskasumiga suuruses 706 853 eurot (võrdlusperioodil -14 987 eurot). Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Fondi varade maht 10 669 642 eurot (võrdlusperioodil 1 908 014 eurot) ja omakapital 10 605 868 eurot (võrdlusperioodil 1 906 395).

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KOONDKASUMIARUANNE**

Eurodes	Lisa	01.01.2018- 31.12.2018	29.09.2017- 31.12.2017
Mitmesugused tegevuskulud	6	-35 446	-23 681
Muud ärikulud	11	-60 335	0
Ärikasum/-kahjum		-95 781	-23 681
Finantstulud	7	849 564	24 664
Finantskulud	7	-46 930	-15 970
Finantstulud ja -kulud kokku		802 634	8 694
Kasum/kahjum enne tulumaksu		706 853	-14 987
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		706 853	-14 987
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum kokku		706 853	-14 987

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Eurodes	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	30 497	21 326
Laenu- ja muud nõuded	9	393 938	24 658
Käibevara kokku		424 435	45 984
Põhivara			
Pikaajalised laenu- ja muud nõuded	9	9 900 611	1 862 030
Finantsinvesteeringud	10	344 596	0
Põhivara kokku		10 245 207	1 862 030
Varad kokku		10 669 642	1 908 014
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed		3 439	1 619
Lühiajalised kohustised kokku		3 439	1 619
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised eraldised	11	60 335	0
Pikaajalised kohustised kokku		60 335	0
Kohustised kokku		63 774	1 619
Omakapital			
Sissemakstud kapital	12	10 056 586	1 921 382
Jaotamata kasum/kahjum		549 282	-14 987
Omakapital kokku		10 605 868	1 906 395
Omakapital ja kohustised kokku		10 669 642	1 908 014

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Eurodes	Lisad	Kapitali sissemaksed	Jaotamata kasum/kahjum	Omakapital kokku
Sissemakstud kapital				0
Seisuga 29.09.2017				0
Sissemakstud kapital	12	1 921 382		1 921 382
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum			-14 987	-14 987
Seisuga 31.12.2017		1 921 382	-14 987	1 906 395
Sissemakstud kapital	12	8 135 204		8 135 204
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum			706 853	706 853
Osakuomanikele tehtud väljamaksed			-142 584	-142 584
Seisuga 31.12.2018		10 056 586	549 282	10 605 868

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eurodes	Lisa	01.01.2018 - 31.12.2018	29.09.2017- 31.12.2017
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		706 853	-14 987
Korrigeerimised:			
Finantstulud ja -kulud	7	-802 634	-8 694
Pikaajalise eraldise kulud		60 335	0
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 820	1 619
Rahavood äritegevusest kokku		-33 626	-22 062
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	9	-8 074 411	-1 875 000
Antud laenude tagasimaksed	9	9 000	0
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel	10	-23 000	-3 000
Laekunud intressitulu	7	138 588	6
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-7 949 823	-1 877 994
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud kapitali sissemaksed	12	8 135 204	1 921 382
Osakuomanikele tehtud väljamaksed		-142 584	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		7 992 620	1 921 382
Rahavood kokku		9 171	21 326
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		21 326	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		30 497	21 326

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Usaldusfond Lumi Retail Property on kogu Baltikumi haarav kinnisvarafond, mis spetsialiseerub kodulähedastesse kaubanduskeskustesse ja toidupoodidesse investeerimisele.

Fondi registreeritud aadress on Rotermanni 18/1, Tallinn.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande kinnitama osanikud.

Aruande koostamise alused

Fondi 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Konsolideeritud aruande koostamisest vabastus

Fond omab 100% osalust mitmetes tütarettevõtetes, kuid ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet.

Raamatupidamise seaduse (RPS) § 29. Erandid (2) alusel on konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa käesoleva seaduse § 3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Usaldusfondi konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi, kuna rohkem kui üks tingimus alljärgnevaist ei ole täidetud:

- Varad kokku € 4 000 000;
- Müügitulu € 8 000 000;
- Keskmine töötajate arv 50.

Usaldusfondi konsolideeritud varade maht küll ületab kriteeriumit, kuid müügitulu ja keskmine töötajate arv ei ületa kriteeriumit ja seega ei ole rohkem kui üks tingimus täidetud.

2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Fond hakkas standardit IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ esmakordselt rakendama 2018. aastal. Neid kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem. Ka mitmete teiste uute standardite rakendamine muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018, kuid need ei avaldanud Fondi raamatupidamise aruandele olulist mõju.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“

Standardiga IFRS 9 asendatakse standard IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine“, v.a see, et standardi IAS 39 erand, mis puudutab finantsvarade või –kohustiste portfelli intressimäärariskile avatud positsiooni õiglase väärtuse riskimaandamist, jääb kehtima ning ettevõtted võivad valida, millist arvestusmeetodit kasutada – kas rakendada standardi IFRS 9 riskimaandamise arvestuse nõudeid või jätkata praegu kehtivate standardi IAS 39 nõuete rakendamist kõigi instrumentide riskimaandamise arvestusel.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

Kuigi finantvarade mõõtmisel lubatud mõõtmisalused – korrigeeritud soetusmaksumus, õiglane väärtus läbi muu koondkasumi ja õiglane väärtus läbi kasumi või kahjumi – sarnanevad standardi IAS 39 mõõtmisalustele, on kriteeriumid, mille alusel finantsvarasid õigesse mõõtmiskategooriasse liigitatakse, oluliselt erinevad.

Finantsvara mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui on täidetud järgmised kaks tingimust:

- vara hoitakse ärimudelil, mille eesmärk on hoida varasid, et saada neist tulenevaid lepingulisi rahavoogusid;
- kindlaksmääratud kuupäevadel tulenevad lepingulistest tingimustest rahavood, mis sisaldavad ainult põhiosamakseid ja intressimakseid tasumata põhiosalt.

Lisaks sellele võib Fond teha selliste omakapitaliinstrumentide puhul, mida ei hoita kauplemissesmärgil, tagasivõtmatu otsuse kajastada hilisemaid õiglase väärtuse muutusi (sh kursikasumeid ja -kahjumeid) muu koondkasumi hulgas. Neid muutusi ei liigitata mingil juhul ümber kasumisse või kahjumisse.

Õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavate võlainstrumentide puhul kajastatakse intressitulu, oodatav krediidikahjum ning kursikasumid ja -kahjumid kasumis või kahjumi sama moodi kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate varade puhul. Muud kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis ning liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse kajastamise lõpetamisel.

Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekkinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediidikahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva allahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum.

Standardis IFRS 9 on sätestatud uus üldine riskimaandamisarvestuse mudel, mis seob riskimaandamisarvestuse tihedamalt riskijuhtimisega. Riskimaandamissuhete liigid – õiglane väärtus, rahavoog ja netoinvesteering välismaises äriüksuses – jäävad samaks, aga nõutakse täiendavaid otsuseid.

Standardis on sätestatud uued nõuded riskimaandamisarvestuse alustamiseks, jätkamiseks ja lõpetamiseks ning riskimaandamise objektiks olevate instrumentidena on lubatud määratleda täiendavaid riskile avatud positsioone.

Fond rakendas standardit IFRS 9 oma 31.12.2018 lõppenud aruande koostamisel. Fondi hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 oluliselt tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt ettevõtte äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest ettevõtte finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendamisel ei ole muutunud. Fondil on raha ja raha ekvivalendid ning laenu- ja muud nõuded, mis standardi IFRS 9 kohaselt on liigitatud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvarade kategooriasse. Eelnevalt olid laenu- ja muud nõuded kajastatud IAS 39 järgi, finantsrühmas „Nõuded ja antud laenud“ amortiseeritud soetusmaksumuses.

Finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mida ei ole veel rakendatud

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Fond kavatseb neid rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

IAS 28 „Pikaajalised osalused sidusettevõtetes ja ühisettevõtetes“

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine. Standardi IAS 28 muudatused „Investeeringud sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse“ mõjutavad ettevõtteid, mis finantseerivad selliseid majandusüksusi eelisaktsiate või laenudega, mille tagasimaksmine ei ole lähiajal tõenäoline. Muudatus hõlmab standardite IAS 28 ja IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ üheaegset rakendamist. Muudatuses ja selle juurde kuulavas näites on öeldud, et pikaajalised osalused kuuluvad nii standardi IFRS 9 kui ka standardi IAS 28 rakendusalasasse, ja selgitavad, kuidas standardeid tuleb rakendada.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

Fond ei ole lõplikult hinnanud edasiarenduste võimalikku mõju, kuid eeldatavasti olulist mõju Fondi finantsaruannetele ei ole. 31.12.2018 seisuga on Fondil laenuõudeid tütarettevõtete vastu summas 9 900 611 eurot. Laenud on pikaajalised ning tagatiseta.

IFRS 16 „Rendilepingud“

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem.

IFRS 16 asendab standardi IAS 17 „Rendilepingud“ ja sellega seotud tõlgendused. Standard likvideerib rentnike jaoks praeguse kaht liiki arvestuse mudeli ja nõuab selle asemel, et ettevõtteid kajastaksid enamikku rendilepingutest ühtse mudeli alusel finantsseisundi aruandes, likvideerides kasutus- ja kapitalirendi eristamise.

Standardi IFRS 16 alusel on leping rendileping või sisaldab rendilepingut, kui sellega antakse üle õigus mingi vara kasutamist teatud ajavahemikul tasu eest kontrollida. Selliste lepingute puhul nõuab uus mudel rentnikult kasutusõiguse alusel kasutatava vara ja rendikohustise kajastamist. Kasutusõiguse alusel kasutatavat vara amortiseeritakse ja kohustise pealt arvestatakse intressi. Selle tulemuseks on enamiku rendilepingute jaoks kulumuster, mille puhul suurem osa kulust kajastatakse lepingu alguses, ja seda isegi siis, kui rentnik maksab jätkuvalt igal aastal ühesuguse suurusega renditasusid.

Uus standard kehtestab rentnikele mitmeid piiratud ulatusega erandeid, mille hulka kuuluvad:

- rendilepingud, mille rendiperiood on 12 kuud või lühem ja mis ei sisalda ostuoptsioone ja
 - rendilepingud, mille alusvara väärtus on madal (väheolulised rendilepingud).
- Rendileandja arvestuspõhimõtted uue standardi rakendamisel suures osas ei muutu ja jätkuvalt tehakse vahet kasutus- ja kapitalirendil.

Fondi hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt Fondi raamatupidamise aruannet, kuna Fond ei ole rendilevõtjana sõlminud rendilepinguid, mis praegu kehtiva standardi IAS 17 kohaselt klassifitseeruvad kapitali- või kasutusrendi lepinguteks.

Muud muudatused

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Fondi raamatupidamise aruandele.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

Olulised arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruande koostamine

Vara kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Fond saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Kohustis kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esvalt võetakse varad ja kohustised arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustiste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Fondi arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

Rahalistest tehingutest tulenevate valuutakursi vahede kumulatiivne mõju kajastatakse realiseerunud kasumi või kahjumina raha liikumise perioodi kasumi- ja muu koondkasumi aruandes.

Finantsvarad

Fond kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui Fondist saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusalasle jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasel väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelist, mille abil Fond neid juhib. Fondi finantsvarade hulka kuuluvad raha ja raha ekvivalendid ning laenu- ja muud nõuded. Fond hoiab oma finantsvarasid lepinguliste rahavoogude saamiseks ja lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksetest. Seetõttu mõõdab Fond oma finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasel väärtuses. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglasel väärtuses läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud. Fond määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil Fond võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Fond lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab Fond oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Tütarettevõtetele antud laenu on osa pikaajalisest investeringust. Fondi hinnangul on raha ja raha ekvivalentide krediidirisk madal, kui rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediidireitinguga kohalike ja rahvusvaheliste pankade arvelduskontodel.

Laenu- ja muud nõuded

Laenu- ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumi või kahjumi koosseisus. Nõuded ja laenu kajastatakse lühiajalistena, v.a. need, mille laekumine toimub eeldatavasti pikema perioodi kui 12 kuu jooksul.

Investeering tütarettevõtetesse

Fondi finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investori osalusega muutustes tütarettevõtte omakapitalis ja võimalike allahindlustega.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel nõudena tütarettevõtte vastu ja vähendatakse kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtte väärtust dividendide summa võrra.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse Fondi arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

Võlad ja ettemaksed

Võlad ja ettemaksed, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit. Tulevaste perioodide ettemakstud tulusid kajastatakse kohustiste all.

Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui Fondil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldised vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendatumat hinnangut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis kajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtus.

Tingimuslikud varad ja kohustised

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

Tingimuslikku kohustist ei kajastata finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustis avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

Tulumaks

Fond on registreeritud Investeeringufondide seaduse alusel usaldusfondina. Usaldusfond on Tulumaksuseaduse alusel maksuläbipaistev äriühing, mistõttu ei käsitleta usaldusfondi tulumaksukohuslasena.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused, mis annavad täiendavat informatsiooni Fondi finantsseisundi kohta aruandekuupäeval (korrigeerivad sündmused), võetakse raamatupidamise aruande koostamisel arvesse, korrigeerides aruandes kajastatud summasid.

Olulised aruandekuupäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse raamatupidamise aruande lisades.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Fondi raamatupidamise aruandes avalikustatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglase väärtus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingu. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturul puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Fondil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Fond rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

1. tase — varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
2. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
3. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

Fondi raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärtset korrigeerimist vajada.

Raamatupidamishinnangud

Usaldusfond investeerib tütarettevõtetesse nii osaluse omandamisena kui antud laenuna. Need investeeringud on sisulises mõttes vaadeldavad ühtse riskipositsioonina, kusjuures tütarettevõtete finantstulemused mõjutavad otseselt nii positsiooni väärtuse kasvu kui langust. Olukorras, kus tütarettevõtte on saanud puhaskahjumit suuremas ulatuses kui osaluse suurus, hinnatakse kapitaliosaluse meetodil nullini osalus tütarettevõttes ning kajastatakse ülejäänud osa väärtuse vähenemisest antud laenu väärtuse languse katteks moodustatud allahindlusena.

5. Finantsriskide juhtimine

Fondi riskijuhtimise eest vastutab usaldusfondi täisosanik.

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et Fondile tekib rahaline kaotus, kui klient või finantsinstrumendi tehingupartner ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi.

Likviidsete vahendite paigutamise ja finantsinstrumentide kauplemisega seotud krediidiriske (vastaspoole krediidiriske) minimeeritakse sellega, et sõlmitakse lepinguid vaid kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega, kellel on kõrge krediidiireiting.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade raamatupidamisväärtuste summaga.

Seisuga 31. detsember 2018 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Raha ja raha ekvivalendid	30 497	21 326
Laenunõuded	9 900 611	1 862 030
Muud nõuded	393 938	24 658
Krediidirisk kokku	10 325 046	1 908 014

Vabad rahalised vahendid on hoiustatud Eestis tegevusloa alusel tegutsevas krediidasutuses LHV Pank AS (Moody's krediidiireiting Baa1) ja on aruandeperioodi lõpu seisuga täies ulatuses tagatud ka Tagatisefondi poolt.

Laenunõuete krediidirisk on Fondi tütarettevõtete vastu ning otseselt tulenev Fondi poolt teadlikult võetud investeerimiskiskist. Muud nõuded koosnevad samade laenudega kaasnevatest intressinõuetest.

Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglased väärtused või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäärade muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäära risk tekib muutuvate intressimääradega võlakohustistest ja seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

Seisuga 31.12.2018 Fondil puudusid intressikandvad võlakohustised. Intressi kandvad laenunõuded tütarettevõtete vastu on turu intressimäärade tõusu korral Fondi poolt turutingimustele vastavusse viidavad.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Fondil tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et Fondil ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmiseks või et Fond peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Fondi finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2018. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

Fondil on piisavalt rahalisi vahendeid nende kohustiste ja ka ettenähtavate kulude katmiseks.

Eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud – 1 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2018				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	3 439		3 439	3 439
Finantskohustised kokku	3 439		3 439	3 439

Valuutarisk

Fondil ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Fond on rahastatud täielikult omakapitaliga.

6. Mitmesugused tegevuskulud

Eurodes	01.01.2018 - 31.12.2018	29.09.2017- 31.12.2017
Juhtimistasu	-15 891	-961
Raamatupidamise ja auditi kulud	-3 284	-100
Juriidilised kulud	-6 404	-20 935
Muud kulud	-9 867	-1 685
Kokku	-35 446	-23 681

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

7. Finantstulud ja -kulud

Eurodes	01.01.2018 - 31.12.2018	29.09.2017- 31.12.2017
Intressitulu pangahoiustelt	4	6
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt (lisa 14)	507 864	24 658
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused	-39 800	-12 970
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	12 970	0
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	321 596	- 3 000
Kokku	802 634	8 694

Tütarettevõtjate kasum (kahjum) kokku oli 294 766 eurot (lisa 10). See koosnes kasumitest summas 341 696 eurot ja kahjumitest summas 46 930 eurot. Kahjumitest 39 800 eurot ületas vastavate tütarettevõtete finantsinvesteeringu suurust bilansis ning selle arvelt moodustati allahindlused antud laenude väärtuse languse katteks. Teisest küljest, osa tütarettevõtete kasumist suuruses 12 970 eurot kasutati varem laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamiseks. Tulemusena finantstulu osaluse väärtuse kasvust kujunes järgmiselt: $294\,766 + 39\,800 - 12\,970 = 321\,596$.

8. Raha ja raha ekvivalendid

Eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Raha arvelduskontodel	30 497	21 326
Kokku	30 497	21 326

9. Laenu- ja muud nõuded

Eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised nõuded		
Muud nõuded	393 938	24 658
Lühiajalised nõuded kokku	393 938	24 658
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	9 900 611	1 862 030
Pikaajalised nõuded kokku	9 900 611	1 862 030
Lühi- ja pikaajalised nõuded kokku	10 294 549	1 886 688

Väljastatud laenud on pikaajalised, tagatiseta ja väljastatud eurodes. Seotud osapoolte info on välja toodud lisa 14.

Pikaajalised laenunõuded sisaldavad summas 2 960 000 eurot laenu tütarettevõttele intressimääraga 0%. Juhtkonna kavatsus on aruandeaasta 2019 jooksul viia antud laenu intressimäär vastavusse turuintressimääraga ning seetõttu hindame diskonteerimisest tulenevat väärtuse vähenemise lühiajalist efekti laenu summa suhtes ebaoluliseks ning laenu õiglast väärtust lähedaseks nominaalväärtusele.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

10. Finantsinvesteeringud

Eurodes	Peamine tegevuskoht	Asutamise kuupäev	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2017	Aruandeaasta kasum
100% tütarettevõttes Võru 77 OÜ	Tartu, Eesti	13.11.2017	110 028	0	122 998
100% tütarettevõttes Tiimani 20 OÜ	Narva, Eesti	09.02.2018	0	0	-32 298
100% tütarettevõttes Kärberi 20 OÜ	Tallinn, Eesti	15.03.2018	173 607	0	169 607
100% tütarettevõttes Sütiste 28 OÜ	Tallinn, Eesti	07.05.2018	53 091	0	49 091
100% tütarettevõttes Lumipood 1 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	3 870	0	-130
100% tütarettevõttes Lumipood 2 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	4 000	0	0
100% tütarettevõttes Lumi Retail Property Latvia SIA	Riia, Läti	27.07.2018	0	0	-14 501
Kokku			344 596	0	294 766

11. Eraldised

Seoses juhtimisteenuse lepinguga on Fondi juhtimisettevõttele ette nähtud Fondi tootlusel põhinev edukustasu. Edukustasu arvestus toimub tootluse pealt, mis ületab ette nähtud eelistootluse taset, arvestades investorite poolt Fondi tehtud sissemakseid ning Fondi väljamakseid investoritele. Esmakordne edukustasu arvestus ja väljamakse on ette nähtud 5 aasta möödumisel Fondi asutamisest. Selleks, et korrektselt periodiseerida Fondi esimestel aastatel saavutatud tulemuste pealt teenitud edukustasu kulu, on arvele võetud eraldis hinnangulise praeguseks kogunenud edukustasu tasemega. Pikaajalise väljamaksete võimekuse mahu hindamise mõõdikuks on valitud Fondi puhaskasum, mida on korrigeeritud eeldatava tulumaksukuluga Fondi tütarettevõtetes. Arvestades Fondi tehtud kapitali sissemakseid, nende pealt arvestatud eelistootlust ning Fondi kogunenud puhaskasumit, on arvestuslikuks edukustasu eraldiseks saadud 60 335 eurot (võrdlusaastal 2017: null). Vt ka lisa 14 – Seotud osapooled.

12. Sissemakstud kapital

Eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Täisosaniku LRP GP OÜ sissemaksed	1	1
Usaldusosanike sissemaksed	10 056 585	1 921 381
Kokku	10 056 586	1 921 382

Aruandeperioodil on kapitali sissemaksed tehtud veebruaris, juunis ja detsembris.

13. Tingimuslikud varad ja kohustised

Fondil puuduvad tingimuslikud varad ja kohustised.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

14. Seotud osapooled**Saldod seotud osapooltega:**

Eurodes	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtted	10 294 549	0	1 862 030	0
Eraldise jääk täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	0	60 335	0	60 335

Antud laenud tütarettevõtjatele sisaldavad ka intressinõudeid nendelt laenudelt ning laenu väärtuse languse katteks moodustatud allahindlusi. Kõik väljastatud laenud on pikaajalised, tagatiseta ja väljastatud eurodes. Vt ka lisa 7 – Finantstulud ja -kulud.

Finantstulud ja -kulud seotud osapooltelt:

Eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt	507 864	24 658
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused	-39 800	-12 970
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	12 970	0
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	321 596	- 3 000

Tehingud seotud osapooltega:

Eurodes	31.12.2018		31.12.2017	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Juhtimisteenused täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttelt	15 891	0	961	0
Eraldise kulu täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	60 335		0	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasu ega antud ka muid olulisi soodustusi.

Osapooled on seotud, kui üks omab teise üle kontrolli (valitsevat mõju) või olulist mõju teise finants- või äriotsuste üle.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

15. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Fondi hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

Eurodes	Bilansiline väärtus	
	31.12.2018	31.12.2017
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	30 497	21 326
Laenu- ja muud nõuded	10 294 549	1 886 688
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	3 439	1 619

Õiglane väärtus

Fondi kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes või potentsiaalsete varade või kohustistena raamatupidamise aruande lisades.

Laenu- ja muude nõuete bilansiline väärtus vastab õiglasele väärtusele. Tütarettevõtete puhul, millel on kapitaliosalusena kajastatud positiivne finantsinvesteeringu väärtus, on alus eeldada, et laen on täielikult väärtusega kaetud. Juhtudel, kui kapitaliosaluse kaudu on tütarettevõtete finantsinvesteering alla hinnatud nullini, on puudujääva summa ulatuses laenu bilansilist väärtust vastavalt alla hinnatud, jällegi viies selle vastavusse õiglase väärtusega.

Finantsseisundiaruande kirjete raha ja raha ekvivalendid ning võlad tarnijatele ja muud võlad bilansilised maksumused loetakse võrdseks nende õiglase väärtusega.

16. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Aastal 2019 omandas Fondi tütarettevõtte Lumi Retail Property Latvia SIA tütarettevõtte Anninmuižas iela SIA, millega viidi lõpuni tehing, mille investeering kajastub juba aruandeperioodi seisuga välja antud laenus tütarettevõttele Lumi Retail Property Latvia SIA. Fond planeerib aastal 2019 mitmeid täiendavaid investeeringuid.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2018 seisuga	543 858
------------------------------------	----------------

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige

USALDUSFOND LUMI RETAIL PROPERTY

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

JUHATUSE ALLKIRJAD 2018. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond Lumi Retail Property 2018. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige

USALDUSFOND LUMI RETAIL PROPERTY

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeaasta kohta

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2019

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI HENNO	Juhatuse liige	30.04.2019
RAIKO URI	Juhatuse liige	30.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Usaldusfond Lumi Retail Property usaldusosanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Usaldusfond Lumi Retail Property (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31.12.2018 ning koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

30.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.04.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55566331
E-posti aadress	info@lumicapital.eu