

2017



LUMI
CAPITAL

aruandeaasta algus:

29.09.2017

aruandeaasta lõpp:

31.12.2017

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 2017 lõppenud perioodi 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	14
5. Finantsriskide juhtimine	15
6. Mitmesugused tegevuskulud	16
7. Finantstulud ja -kulud	17
8. Raha ja raha ekvivalendid.....	17
9. Laenu- ja muud nõuded	17
10. Finantsinvesteeringud.....	18
11. Sissemakstud kapital	18
12. Tingimuslikud varad ja kohustused	18
13. Seotud osapooled	18
14. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	19
15. Aruandeperioodijärgsed sündmused	19
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	21
JUHATUSE ALLKIRJAD 2017. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	22

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

TEGEVUSARUANNE

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

Fond asutati 29.09.2017. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli fondil läbi tütarettevõtte investeering ühte kaubanduskeskusesse, Aardla Selverisse Tartus. Aastal 2018 on fond investeerinud ka Tiimani kaubanduskeskusesse Narvas ning planeerib mitmeid täiendavaid investeeringuid. Fondi investeeringute kogumahuks tulevikus on planeeritud 100 miljonit eurot ning pikkuseks 20 aastat.

Aasta 2017 lõpetas fond puhaskahjumiga suuruses € - 14 987, mis oli põhjustatud peamiselt fondi asutamisega seotud kuludest ning tütarettevõtte osaluse ja sellele antud laenu allahindamisest kapitaliosaluse meetodil. Tegu oli lühiajalise ja ajutise olukorraga ning aastal 2018 on juba esimesel kvartali kasum mitmekordselt kompenseerinud eelmise aasta lõpu kahjumi.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli fondi varade maht € 1 908 014 ja omakapital € 1 906 395.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KOONDKASUMIARUANNE**

Eurodes	Lisa	29.09.2017- 31.12.2017
Mitmesugused tegevuskulud	6	-23 681
Ärikasum/-kahjum		-23 681
Finantstulud	7	24 664
Finantskulud	7	-15 970
Finantstulud ja -kulud kokku		8 694
Kasum/kahjum enne tulumaksu		-14 987
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		-14 987
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum kokku		-14 987

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Eurodes	Lisa	31.12.2017	29.09.2017
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	21 326	0
Laenu- ja muud nõuded	9	24 658	0
Käibevara kokku		45 984	0
Põhivara			
Pikaajalised laenu- ja muud nõuded	9	1 862 030	0
Finantsinvesteeringud	10	0	0
Põhivara kokku		1 862 030	0
Varad kokku		1 908 014	0
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed		1 619	0
Lühiajalised kohustused kokku		1 619	0
Kohustused kokku		1 619	0
Omakapital			
Sissemakstud kapital	11	1 921 382	0
Jaotamata kasum/kahjum		-14 987	0
Omakapital kokku		1 906 395	0
Omakapital ja kohustused kokku		1 908 014	0

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Eurodes	Lisad	Sissemakstud kapital	Jaotamata kasum/kahjum	Omakapital kokku
Sissemakstud kapital		0		
Seisuga 29.09.2017		0		
Sissemakstud kapital	11	1 921 382		1 921 382
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum			-14 987	-14 987
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum kokku				-14 987
Seisuga 31.12.2017		1 921 382	-14 987	1 906 395

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eurodes	Lisa	29.09.2017- 31.12.2017
Äritegevuse rahavood		
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		-14 987
Korrigeerimised:		
Finantstulud ja -kulud	7	-8 694
Käibekapitali muutused:		
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 619
Rahavood äritegevusest kokku		-22 062
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	9	-1 875 000
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel	10	-3 000
Laekunud intressitulu	7	6
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 877 994
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud kapitali sissemaksed	11	1 921 382
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 921 382
Rahavood kokku		21 326
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		21 326

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi 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 2017 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 tütarettevõttes Võru 77 OÜ, 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

Järgnevad uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31. detsembril 2017 lõppenud aruandeperioodile ning neid ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud. Fond kavatseb need standardid, tõlgendused ja muudatused rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem. Rakendatakse tagasiulatuvalt, kuid mõnede eranditega. Eelnevaid perioode korrigeerida ei ole vaja ja korrigeerimine on lubatud vaid siis, kui on olemas informatsioon, mida ei ole mõjutanud hiljem ilmsiks tulnud asjaolud.

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

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

Kuigi finantsvarade 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 kuupäeval tulenevad lepingulistest tingimustest rahavood, mis sisaldavad ainult põhiosamakseid ja intressimakseid tasumata põhiosalt.

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

Õiglase väärtuse läbi muu koondkasumi mõõdetavate võlainstrumentide puhul kajastatakse intressitul, oodatav krediidikahjum ning kursikasumid ja -kahjumid kasumis või kahjumis 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.

Fondi hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 (2014) oluliselt tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt Fondi äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest Fondi finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendamisel eeldatavasti ei muutu.

IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem.

Uues standardis antakse raamistik, mis asendab senised IFRS standardites antud juhised tulu kajastamiseks. Ettevõtte võtavad kasutusele viieastmelise mudeli, et kindlaks määrata, millal ja millises summas tulu kajastada. Uue mudeli kohaselt tuleb tulu kajastada siis (või sel ajal), kui ettevõtte annab kliendile üle kontrolli kaupade või teenuste üle, summas, mida ettevõtte loodab saada nende kaupade või teenuste eest. Sõltuvalt sellest, kas on täidetud teatud kriteeriumid, kajastatakse tulu:

- aja jooksul ja viisil, mis kajastab ettevõtte tulemusi, või
- ajahetkel, kui kontroll kaupade või teenuste üle antakse kliendile üle.

Standardis IFRS 15 kehtestatakse ka põhimõtted, mida ettevõtte peavad järgima kvalitatiivse ja kvantitatiivse informatsiooni avalikustamisel, mis annab raamatupidamise aruande kasutajatele kasulikku teavet klientidega sõlmitud lepingutest tuleneva tulu ja rahavoogude olemuse, suuruse, ajastuse ja ebakindluse kohta.

Standardi IFRS 15 kohaselt põhineb hindamine sellel, kas ettevõtte kontrollib teatud kaupa enne, kui edastab selle lõppkasutajale, mitte kas ta on avatud olulistele kauba müügiga seotud riskidele ja hüvedele. Juhatuse hinnangul ei avalda uue standardi esmakordne rakendamine Fondi raamatupidamise aruannetele mõju.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

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 ettevõtted 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 rendikohustuse kajastamist. Kasutusõiguse alusel kasutatavat vara amortiseeritakse ja kohustuse 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.

Kohustus kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustuse täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustuse väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esialgselt võetakse varad ja kohustused arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustuste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

Arvestus- ja esitusvaluuta

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

Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

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

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

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

Finantsaruandluse standardi IAS 39 rakendusallas jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumi või kahjumi kajastatavad finantsvarad, laenu- ja nõuded, lunastustähtajani hoitavad investeeringud ning müügivalmis finantsvarad. Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasest väärtuses. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglasest väärtuses muutustega 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 tavapärasel 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 tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate 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.

Nõuded ja antud laenu

Nõuded ja laenu, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende õiglasest väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Nõudeid ja antud laenusid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit, millest on maha arvatud väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused. Sisemine intressimäär on intressimäär, millega investeeringu hinnanguliste rahavoogude (sh olulised tehingukulud, saadud preemiad või antud diskontod) diskonteerimisel on tulemuseks investeeringu raamatupidamisväärtus.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga. Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine koondkasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati. Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumi või kahjumi koosseisus. Nõuded ja laenud kajastatakse lühiajalistena, v.a. need, mille laekumine toimub eeldatavasti pikema perioodi kui 12 kuu jooksul.

Investeering tütaretevõtetesse

Fondi finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütaretevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest ning hiljem korrigeeritakse investori osalusega muutustes tütaretevõtte omakapitalis ja võimalike allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt igal aruandepäeval viib ettevõtte läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse kasumis või kahjumis finantskuluna.

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

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.

Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara, mis ei ole finantsvara õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi, raamatupidamisväärtust hinnatakse vähemalt kord aruandeperioodi lõpus. Hindamise eesmärgiks on tuvastada ega pole asjaolusid, mis viitaks vara väärtuse langusele. Finantsvara väärtus on langenud, kui toimunud on mõni selline soetamisjärgne sündmus, millel on usaldusväärset hinnatav negatiivne mõju varaobjektiga seotud tuleviku rahavoole. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara

Fond kontrollib objektiivsete tõendite esinemist väärtuse languse kohta nende varade puhul nii üksiku vara kui ka varade grupi osas. Iga olulise suurusega varaobjekti väärtuse vähenemist hinnatakse eraldi. Varaobjekte, mis eraldi võetuna ei ole olulised, hinnatakse kogumitena. Kogumi moodustavad sarnaste riskikarakteristikutega varaobjektid. Väärtuse languse kahjumina arvestatakse vahet varade bilansilise maksumuse ning hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdiväärtuste vahel, mida on diskonteeritud vara algse sisemise intressimääraga. Kahjum kajastatakse koondkasumiaruandes ja allahindluse kontrol. Kui Fondi hinnangul ei ole reaalseid väljavaateid vara väärtuse katmiseks, kantakse vastavad summad maha. Kui kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum koondkasumiaruandes tühistatakse.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

Müügivalmis finantsvara

Müügivalmis finantsvarade väärtuse languse kahjumi kajastamiseks klassifitseeritakse õiglase väärtuse reservis kajastatud kahjumid koondkasumiaruandesse. Ümberklassifitseeritud summa on vahe soetusmaksumuse ja praeguse õiglase väärtuse vahel, millest on maha arvatud varasemalt koondkasumiaruandes kajastatud väärtuse langused. Omakapitaliinstrumentidil arvestatud õiglase väärtuse languse kahjumite tühistamisi ei kajastata läbi koondkasumiaruande.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, saadud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud nende kohustustega otseselt seostatavad tehingukulud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglases väärtuses läbi perioodi kasumi või kahjumi. Finantskohustused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust või kui Fondil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandeperioodi lõpust. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast nimetatud kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandeperioodi lõpu seisuga tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse, kui kohutuse eest on tasutud, see on tühistatud või aegunud.

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 ajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtus.

Tingimuslikud varad ja kohustused

Tingimuslikku kohustust ei kajastata finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustus 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotatud kasumi tulumaksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja koondkasumiaruandes 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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

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 õiglane väärtus.

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

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

Fondil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustuse õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustuse hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel 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 kohustuste (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

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

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

Raamatupidamishinnangud

Aruandeperioodi lõpu seisuga on usaldusfond investeerinud tütarettevõttesse Võru 77 OÜ kokku € 1 878 000, millest € 3 000 osaluse omandamiseks ja € 1 875 000 antud laenuna. Need investeeringud on sisulises mõttes vaadeldavad ühtse riskipositsioonina, kusjuures Võru 77 OÜ finantstulemused mõjutavad otseselt nii positsiooni väärtuse kasvu kui langust.

Aruandeperioodil on tütarettevõtte saanud puhaskahjumit suuruses € - 15 970, mistõttu tuleb kapitaliosaluse meetodil nullini alla hinnata osalus tütarettevõttes summas € 3 000. Ülejäänud osa väärtuse vähenemisest summas € 12 970 kajastatakse aruandeperioodi lõpu seisuga 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 2017 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2017
Raha ja raha ekvivalendid	21 326
Laenunõuded	1 862 030
Muud nõuded	24 658
Krediidirisk kokku	1 908 014

Vabade rahalised vahendid on hoiustatud Eestis tegevusloa alusel tegutsevas krediidasutuses ja on aruandeperioodi lõpu seisuga täies ulatuses tagatud ka Tagatisfondi poolt.

Laenunõuete krediidirisk on Fondi tütarettevõtete vastu ning otseselt tulenev Fondi poolt teadlikult võetud investeerimisriskist. 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 võlakohustustest ja seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad.

Seisuga 31.12.2017 Fondil puudusid intressikandvad võlakohustused.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Fondil tekib raskusi oma finantskohustuste 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 kohustuste täitmiseks või et Fond peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Fondi finantskohustuste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2017. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

Fondil on piisavalt rahalisi vahendeid nende kohustuste ja ka ettenähtavate kulude katmiseks. Ühtlasi on Fondil lepinguline õigus kaasata vastavalt vajadusele uut omakapitali täiendavate investeeringute tegemiseks.

Eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud – 1 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2017				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 619		1 619	1 619
Finantskohustused kokku	1 619		1 619	1 619

Valuutarisk

Fondil ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Fond on rahastatud täielikult omakapitaliga.

6. Mitmesugused tegevuskulud

Eurodes	29.09.2017- 31.12.2017
Juhtimistasu	961
Raamatupidamiskulu	100
Juriidilised kulud	20 935
Muud kulud	1 685
Kokku	23 681

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

7. Finantstulud ja -kulud

Eurodes	29.09.2017- 31.12.2017
Intressitulu pangahoiustelt	6
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt	24 658
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused	-12 970
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	- 3 000
Kokku	8 694

8. Raha ja raha ekvivalendid

Eurodes	31.12.2017	29.09.2017
Raha arvelduskontodel	21 326	0
Kokku	21 326	0

9. Laenu- ja muud nõuded

Eurodes	31.12.2017	02.06.2017
Lühiajalised nõuded		
Muud nõuded	24 658	0
Lühiajalised nõuded kokku	24 658	0
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	1 862 030	0
Pikaajalised nõuded kokku	1 862 030	0
Lühi- ja pikaajalised nõuded kokku	1 886 688	0

Väljastatud laenud on pikaajalised ja väljastatud eurodes.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

10. Finantsinvesteeringud

Eurodes	31.12.2017	29.09.2017
Osalus tütarettevõttes OÜ Võru 77	0	0
Kokku	0	0

Tütarettevõtteks kajastatakse 100% osalust ettevõttes OÜ Võru 77, mis on registreeritud Eestis Rotermanni 18/1, Tallinn. Osaluse nominaalväärtus on € 3 000, kuid aruandeperioodi lõpu seisuga on see kapitaliosaluse meetodil hinnatud nulli.

11. Sissemakstud kapital

Eurodes	31.12.2017
Täisosaniku LRP GP OÜ sissemaksed	1
Usaldusosanike sissemaksed	1 921 381
Kokku	1 921 382

Kapitali sissemaksed on tehtud 02.11.2017.

12. Tingimuslikud varad ja kohustused

Fondil puuduvad tingimuslikud varad ja kohustused.

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

Eurodes	31.12.2017		29.09.2017	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtted	1 862 030	0	0	0

Antud laen tütarettevõtjale Võru 77 OÜ summas € 1 875 000, millele lisandub aruandeperioodi lõpu seisuga arvestatud intressinõue summas € 24 658. Väljastatud laen on pikaajaline. Laen on väljastatud eurodes. Laenusummat on vähendatud € 12 970 võrra, laenu väärtuse languse katteks moodustatud allahindlusena.

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

Tehingud seotud osapooltega:

Eurodes

29.09.2017 – 31.12.2017

	Ost	Müük
Teenused seotud isikuga	961	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.

14. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Alljärgnevas tabelis on esitatud Fondi raamatupidamise aruandes kajastatud finantsinstrumentide bilansilise maksumuse ja õiglase väärtuse võrdlus:

	Bilansiline väärtus		Õiglane väärtus		Õiglase
Eurodes	31.12.2017	29.09.2017	31.12.2017	29.09.2017	väärtuse tase
Finantsvarad					
Raha ja raha ekvivalendid	21 326	0	21 326	0	1
Laenu- ja muud nõuded	1 886 688	0	1 886 688	0	
Finantsinvesteeringud	0	0	0	0	
Finantskohustused					
Võlad ja ettemaksed	1 619	0	1 619	0	1

Õiglane väärtus

Fondi kõik finantsvarad ja -kohustused on kajastatud finantsseisundi aruandes või potentsiaalsete varade või kohustustena raamatupidamise aruande lisades. Finantsseisundiaruande kirjete raha ja raha ekvivalendid ning võlad tarnijatele ja muud võlad bilansilised maksumused on ligilähedased nende õiglasele väärtusele, mistõttu ei ole Fond nende õiglast väärtust avalikustanud. Tütarettevõtte Võru 77 osade õiglast väärtus ei ole avalikustatud, kuna tütarettevõtte osad ei ole noteeritud börsil ning puuduvad usaldusväärsed andmed, mille abil tütarettevõtte osade õiglast väärtust hinnata.

15. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Aastal 2018 on Fond investeerinud ka osaühingusse Tiimani 20 OÜ summas € 1 380 000 eurot, mis omab Tiimani kaubanduskeskust Narvas. On tehtud ka täiendavaid kapitali sissemakseid summas € 1 369 505. Fond planeerib aastal 2018 mitmeid täiendavaid investeeringuid.

USALDUSFOND LUMI RETAIL PROPERTY

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kahjum 31.12.2017 seisuga **-14 987**

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2017 lõppenud perioodi kohta

JUHATUSE ALLKIRJAD 2017. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond Lumi Retail Property 2017. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2018

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 29.09.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI HENNO	Juhatuse liige	30.04.2018
RAIKO URI	Juhatuse liige	30.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Usaldusfond Lumi Retail Property usaldusosanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Usaldusfond Lumi Retail Property (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 20 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud 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.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid 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, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkata oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Indrek Alliksaar
Vandeauditori number 446
KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5, Tallinn
30.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 29.09.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.04.2018

Sidevahendid

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