

2017

aruandeaasta algus: 02.06.2017
aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Lumi Capital Residential Real Estate OÜ
registrikood: 14271599

aadress: Rotermanni tn 18/1, Tallinn 10111
e-post: info@lumicapital.eu

LUMI CAPITAL RESIDENTIAL REAL ESTATE OÜ

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	16
5. Finantsriskide juhtimine	16
6. Mitmesugused tegevuskulud	17
7. Raha ja raha ekvivalendid.....	17
8. Laenu- ja muud nõuded	18
9. Lõpetamata põhivara	18
10. Osakapital.....	18
11. Tingimuslikud varad ja kohustused	19
12. Seotud osapooled	19
13. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	19
14. Aruandeperioodijärgsed sündmused	19
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	20
JUHATUSE ALLKIRJAD 2017. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21

TEGEVUSARUANNE

Lumi Capital Residential Real Estate OÜ on asutatud eesmärgiga investeerida elukondlikusse kinnisvarasse, rajades ning omades pikaajalise üürile andmise eesmärgiga rajatud kortermajasid. 2017. aastal omandati esimese investeeringuna Manufaktuuri 14 kinnistule Põhja-Tallinnas rajatavat kaks kortermaja kokku 127 korteriga. Hoonete ehituslik valmimine on planeeritud 2019. aasta esimesse poolde.

Aruandeperioodil ning aasta 2018 jooksul on ettevõtte tegelenud ettevalmistavate tegevustega, peamine äritegevus korterite üürile andmise näol algab 2019. aastal.

Lumi Capital Residential Real Estate OÜ asutaja on Lumi Capital OÜ. Lumi Capital OÜ juhib Lumi Capital Residential Real Estate OÜ investeeringuid ning ettevõtte tegevust tervikuna. Ettevõtte juhatuses on Lumi Capital OÜ partnerid Martin Rekor ja Raiko Uri.

Aastal 2018 jätkab ettevõtte Manufaktuuri 14 projekti ettevalmistusega.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KOONDKASUMIARUANNE**

<i>Eurodes</i>	Lisa	02.06.2017- 31.12.2017
Mitmesugused tegevuskulud	6	-3 482
Ärikasum/-kahjum		-3 482
Kasum/kahjum enne tulumaksu		-3 482
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		-3 482
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum kokku		-3 482

LUMI CAPITAL RESIDENTIAL REAL ESTATE OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 31. DETSEMBRIL 2017 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2017	02.06.2017
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	7	5 696 648	10 000
Laenu- ja muud nõuded	8	908	0
Käibevara kokku		5 697 556	10 000
Põhivara			
Pikaajalised laenu- ja muud nõuded	8, 11, 13	2 207 115	
Lõpetamata põhivara	9, 12	94 099	0
Põhivara kokku		2 301 214	0
Varad kokku		7 998 770	10 000
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed		2 252	0
Lühiajalised kohustused kokku		2 252	0
Kohustused kokku		2 252	0
Omakapital			
Osakapital	10	3 100 000	10 000
Ülekurss		4 900 000	0
Jaotamata kasum/kahjum		-3 482	0
Omakapital kokku		7 996 518	10 000
Omakapital ja kohustused kokku		7 998 770	10 000

LUMI CAPITAL RESIDENTIAL REAL ESTATE OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 31. DETSEMBRIL 2017 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisad	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Sissemakstud osakapital – emiteeritud osakud	10	10 000			10 000
Seisuga 02.06.2017		10 000			10 000
Emiteeritud osakapital	10	3 090 000	4 900 000		7 990 000
Aruandeaasta puhaskasum /-kahjum				-3 482	-3 482
Aruandeaasta koondkasum /-kahjum kokku					-3 482
Seisuga 31.12.2017		3 100 000	4 900 000	-3 482	7 996 518

LUMI CAPITAL RESIDENTIAL REAL ESTATE OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2017 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisa	02.06.2017- 31.12.2017
Äritegevuse rahavood		
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		-3 482
Käibekapitali muutused:		
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 344
Rahavood äritegevusest kokku		-2 138
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud põhivara soetamisel	9	-94 099
Antud laenud	8, 11, 13	-2 207 115
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 301 214
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud osakute emiteerimisest	10	7 990 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		7 990 000
Rahavood kokku		5 686 648
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 696 648

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Lumi Capital Residential Real Estate OÜ on asutatud eesmärgiga investeerida elukondlikusse kinnisvarasse, rajades ning omades pikaajalise üüriandmise eesmärgiga rajatud kortermajasid. 2017. aastal omandati esimese investeeringuna Manufaktuuri 14 kinnistule Põhja-Tallinnas rajatavad kaks kortermaja kokku 127 korteriga. Hoonete ehituslik valmimine on planeeritud 2019. aasta esimesse poolde.

Ettevõtte registreeritud aadress on Rotermanni 18/1, Tallinn 10613.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud ettevõtte juhatus 30.04.2018. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

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. Ettevõtte 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.

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 ärimudelis, 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 ettevõtte 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.

Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavate võlainstrumentide puhul kajastatakse intressitulu, 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 – õiglase 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.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 (2014) oluliselt tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt ettevõtte äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest ettevõtte 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. Ettevõtted 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 ettevõtted 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 ettevõtte raamatupidamise aruannetele mõju.

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.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte raamatupidamise aruannet, kuna ettevõtte 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 ettevõtte 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 ettevõtte 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. Esmalt võetakse varad ja kohustused arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustuste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

Arvestus- ja esitusvaluuta

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

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 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

Ettevõtte kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui ettevõttest saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Finantsaruandluse standardi IAS 39 rakendusalasle jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumi või kahjumi kajastatavad finantsvarad, laenu- ja nõuded, lunastustähtajani hoitavad investeeringud ning müügivalmis finantsvarad. Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasel väärtuses. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud.

Ettevõtte 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 ostmise ja müüki, st ostmise ja müüki 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 ettevõtte võtab endale vara ostmise või müügi kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Ettevõtte 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 õiglasel 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 nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga. Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi.

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.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse ettevõtte 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.

Materiaalne põhivara

Esmane kajastamine

Materiaalseks põhivaraks loetakse materiaalsed objektid ja olulisema väärtusega varuosad ja paigaldamata seadmed, mis kuuluvad ettevõttele või renditakse kapitalirendi tingimustel ja mida kasutatakse kaupade tootmiseks või teenuste osutamiseks, rendile andmiseks või halduseesmärkidel (sh ka turvalisuse või keskkonnakaitsega seotud) ja mida eeldatavasti kasutatakse pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalse põhivara objekt kajastatakse varana siis, kui on tõenäoline, et majandusüksus saab objektist tulevast majanduslikku kasu ja objekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis on vara omandamiseks makstud raha või raha ekvivalentide summa või muu makstud tasu õiglane väärtus selle omandamisel või ehitamise ajal.

Vara soetusmaksumus koosneb:

a) selle ostu-hinnast, mille hulka kuuluvad impordimaksud ja tagastamata maksud, pärast allahindluste ja hinnaalandite mahaarvamist;

b) otsestest kulutustest, mis on seotud vara juhtkonna poolt ette nähtud asukoha ja tööseisundisse viimisega, näiteks:

- töötasud, mis tulenevad otseselt materiaalse põhivara objekti ehitamisest või omandamisest;
- varaobjekti projekteerimiskulud;
- varaobjekti ehituse ja ehitusjärelvalvega seotud kulud;
- varaobjekti omandamisega otseselt seotud konsultatsioonikulud ja juriidilised kulud;
- notaritasud;
- riigilõivud.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Soetusmaksumuse jagamisel komponentide vahel lähtutakse olulisuse printsiibist.

Lõpetamata ehitusena näidatakse oma tarbeks valmistatavatele põhivaraobjektidele tegelikult tehtud väljaminekuid. Omavalmistatud vara maksumus määratakse kindlaks samade põhimõtete alusel, mida kasutatakse omandatud vara puhul. Lõpetamata ehitus võetakse põhivarana arvele vara vastuvõtmisakti alusel kus on määratletud vara kasulik eluiga.

Materiaalse põhivara maksumusele ei lisandu haldus- ja muud üldkulud.

Sihtfinantseerimise käigus saadud põhivara soetusmaksumus määratakse vastavalt antud arvestuspõhimõtetes kirjeldatud osale „Sihtfinantseerimine“.

Kapitalirendi teel soetatud vara soetusmaksumus määratakse vastavalt antud arvestuspõhimõtetes kirjeldatud osale „Rendid“.

Äriühenduse käigus soetatud põhivara soetusmaksumus määratakse vastavalt antud arvestuspõhimõtetes kirjeldatud osale „Äriühendused“.

Kulumi arvestus

Põhivara objekti arvele võtmisel määratakse tema kasulik eluiga ja selle alusel arvestatakse kulunorm (ehk amortisatsiooninorm). Erandiks on piiramatu kasutuseaga objektid (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, raamatud jne), mida ei amortiseerita. Varaobjekti hakatakse amortiseerima alates hetkest, kui ta on kasutusvalmis (juhtkonna poolt ette nähtud asukohta ja tööseisundisse viidud) ja seda tehakse, kuni vara on täielikult amortiseerunud või maha kantud. Kui täielikult amortiseerunud vara on kasutuses, hoitakse seda null-jääkväärtuses finantsseisundi aruandes kuni vara eemaldatakse kasutusest. Põhivarade amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooni arvestatakse üks kord kuus ja arvelevõtmise kuul arvestatakse amortisatsiooni arvelevõtmise päevale järgnevast päevast. Amortisatsiooni arvestamine lõpetatakse põhivara väljalangemise kuupäevale järgnevast kuupäevast. Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Hilisemad kulutused

Remondiväljaminekud ja muud tehnilise hooldusega seotud väljaminekud, mis taastavad või säilitavad objekti algset seisukorda või kasulikku tööiga, kantakse perioodikuludesse.

Mõne materiaalse põhivara objekti osasid tuleb korrapäraste ajavahemike järel asendada. Materiaalse põhivara objekte võib soetada ka harva toimuva asendamise eesmärgil. Vastavalt arvele võtmise põhimõttele kajastatakse materiaalse põhivara bilansilises maksumuses selle põhivara objekti osa asendamisega seotud tekkepõhised kulutused juhul, kui see on kooskõlas arvele võtmise kriteeriumitega. Asendatud osade kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse vastavalt kajastamise lõpetamise sätetega.

Juhul, kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele juhul, kui see vastab põhivara mõistele ja vara kajastamise kriteeriumile. Asendatav komponent kantakse maha isegi juhul, kui see ei olnud eelnevalt eraldi komponendina arvel. Juhul kui asendatava komponendi algne maksumus ei ole teada, võib seda hinnata, lähtudes soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara, mis ei ole finantsvara õiglasel väärtuses 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 usaldusväärselt hinnatav negatiivne mõju varaobjektiga seotud tuleviku rahavoole.

Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara

Ettevõtte 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 eraldivõetuna 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 ettevõtte 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, saadud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud nende kohustustega otseselt seostatavad tehingukulud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglasest väärtusest 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 ettevõttel 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 ettevõttel 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 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 ettevõtetel 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 ettevõtte 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

Ettevõtte kajastab teatud mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus. Lisaks avalikustatakse ettevõtte raamatupidamise aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglase väärtus.

Õiglase 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.

Ettevõtte peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustuse õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustuse 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.

Ettevõtte 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

Ettevõtte raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustusi ning avalikustatud tingimuslikke 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.

Raamatupidamishinnangud

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Ettevõtte kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Aruandeperioodi lõpu seisuga ettevõttel kinnisvarainvesteeringuid ei olnud.

5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab ettevõtte juhatuse.

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et ettevõttele 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 krediidireiting.

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	5 696 648
Laenu- ja muud nõuded	2 208 023
Krediidirisk kokku	7 904 671

AS SEB Pank, mida kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks, kuulub SEB gruppi, millel on kõrge krediidireiting (Moody's Aa3).

Laenuõuded kinnisvaraarendusettevõtte vastu on tagatud hüpoteegiga kinnistule. Laenu väljastamine on toimunud ehitusarvete alusel vastavalt tegelikule ehituskulule, mida on kinnitanud ehitusprotsessi jälgitud ehitusjärelvalve.

Intressimäära risk

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

Seisuga 31.12.2017 ettevõttel puudusid intressikandvad võlakohustused.

LUMI CAPITAL RESIDENTIAL REAL ESTATE OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2017 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA

Likviidsusrisk

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

Ettevõttel on piisavalt vabu rahalisi vahendeid, et katta kõik olemasolevad kohustused ja ettenähtavad kulud tulevikus.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate ettevõtte finantskohustuste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2017. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

Eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud - 1 aasta	Kokku	Raamatupidamisväärtus
Seisuga 31.12.2017				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	2 252		2 252	2 252
Finantskohustused kokku	2 252		2 252	2 252

Valuutarisk

Ettevõttel ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte on rahastatud täielikult omakapitaliga.

6. Mitmesugused tegevuskulud

	02.06.2017- 31.12.2017
<i>Eurodes</i>	
Raamatupidamiskulu	520
Juriidilised kulud	1 994
Muud tegevuskulud	968
Kokku	3 482

7. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2017	02.06.2017
Raha arvelduskontodel	5 696 648	10 000
Kokku	5 696 648	10 000

LUMI CAPITAL RESIDENTIAL REAL ESTATE OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2017 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA

8. Laenu- ja muud nõuded

<i>Eurodes</i>	31.12.2017	02.06.2017
Lühiajalised nõuded		
Muud nõuded	908	0
Lühiajalised nõuded kokku	908	0
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	2 207 115	0
Pikaajalised nõuded kokku	2 207 115	0
Lühi- ja pikaajalised nõuded kokku	2 208 023	0

Väljastatud laenu tähtaeg on 31.08.2019 ja laen on väljastatud eurodes.

9. Lõpetamata põhivara

Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte teinud investeringuid järgmistesse põhivaradesse:

Aruandeperioodil toimusid ettevõtte lõpetamata põhivaras järgmised muutused:

<i>Eurodes</i>	02.06.2017- 31.12.2017
Perioodi algsaldo	0
Soetused ja arendused (soetamisega otseselt seotud kulud)	94 099
- sh juhtimistasud	38 085
- sh juriidilised kulud	34 409
- sh projekteerimine	12 432
- sh järelevalve	9 173
Perioodi lõppsaldo	94 099

10. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2017	02.06.2017
LUMI CAPITAL OÜ	0	10 000
LHV PENSIONIFOND L	2 325 000	0
LHV PENSIONIFOND XL	620 000	0
LHV PENSIONIFOND M	155 000	0
Kokku	3 100 000	10 000

Osakapital algbilansis 02.06.2017 oli € 10 000.

21.06.2017 suurendati osakapital summani € 3 000 000 ja 28.12.2017 summani € 3 100 000.

Täiendavalt teostati 28.12.2017 sissemaks ülekursiga summas € 4 900 000.

11. Tingimuslikud varad ja kohustused

Ettevõtte on kohustus väljastatud laen lepinguliste tingimuste täitmise korral tasaarveldada soetatavate kortermajadega.

12. Seotud osapooled

2017 aasta ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	02.06.2017 - 31.12.2017
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad – juhtimisteenus	38 085
Kokku	38 085

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

13. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

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

<i>Eurodes</i>	Bilansiline maksumus		Õiglane väärtus		Õiglase väärtuse tase
	31.12.2017	02.06.2017	31.12.2017	02.06.2017	
Finantsvarad					
Raha ja raha ekvivalendid	5 696 648	10 000	5 696 648	10 000	1
Laenu- ja muud nõuded	2 208 023	0	2 208 023	0	2
Finantskohustused					
Võlad ja ettemaksed	2 252	0	2 252	0	1

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustused on kajastatud finantsseisundi aruandes või potentsiaalsete varade või kohustustena raamatupidamise aruande lisades.

Laenuõuete õiglane väärtus vastab bilansilisele väärtusele, kuna laen on väljastatud otseselt ehitusarvete vastu ning laenu tagatiseks on ehitatav kinnistu. Kokkulepitud tingimuste täitmisel kinnistu arendamisel tasaarveldatakse laen kinnistu ostuhinnaga, mis tagab laenu bilansilise väärtuse vastavuse õiglasele väärtusele.

14. Aruandeperioodijärgsed sündmused

2018. aastal on jätkunud Manufaktuuri kortermajade ehitustegevus.

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kahjum 31.12.2017 seisuga **-3 482**

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
juhatuse liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2017. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Lumi Capital Residential Real Estate OÜ 2017. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2018

Lumi Capital Residential Real Estate OÜ (registrikood: 14271599) 02.06.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	30.04.2018
MARTIN REKOR	Juhatuse liige	30.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lumi Capital Residential Real Estate OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Lumi Capital Residential Real Estate OÜ (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 19 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis 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 vandeauditiitori 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 milleski 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 märkimisväärt kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkaks 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 märkimisväärtete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärtete sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeauditiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

30.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Lumi Capital Residential Real Estate OÜ (registrikood: 14271599) 02.06.2017 - 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
E-posti aadress	info@lumicapital.eu