

2020



LUMI
CAPITAL

aruandeaasta algus:

01.01.2020

aruandeaasta lõpp:

31.12.2020

ärinimi:

Usaldusfond Lumi Retail Property

registrikood:

14342112

aadress:

Kentmanni tn 4, Tallinn 10116

e-post:

info@lumicapital.eu

USALDUSFOND LUMI RETAIL PROPERTY

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 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	9
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	13
5. Finantsriskide juhtimine	13
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 2020. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

TEGEVUSARUANNE

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

Fond asutati 29.09.2017. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Fondil läbi tütarettevõtete investeeringud nelja kaubanduskeskusesse Eestis ning ühte kaubanduskeskusesse Lätis. Pärast aruandekuupäeva omandas Fond täiendavalt ühe kaubanduskeskuse Lätis. Fond planeerib tulevikus jätkuvalt mitmeid täiendavaid investeeringuid ja ka täiendavaid kapitali kaasamisi mahus kuni 100 miljonit eurot. Fondi tegevuse pikkuseks on planeeritud 20 aastat.

Aasta 2020 lõpetas Fond puhaskasumiga suuruses 1 228 654 eurot (võrdlusperioodil 1 404 214 eurot). Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Fondi varade maht 12 780 325 eurot (võrdlusperioodil 12 051 509 eurot) ja omakapital 12 521 548 eurot (võrdlusperioodil 11 883 720).

Olulisemad finantssuhtarvud:

	31.12.2020	31.12.2019
Varade aastane kasv (%)	6,0%	13,0%
ROE (%)	10,1%	12,5%

Varade aastane kasv (%) = varad kokku / eelmise perioodi varad kokku - 100%

ROE (%) = perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital x 100%

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KOONDKASUMIARUANNE**

Eurodes	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Mitmesugused tegevuskulud	6	-60 575	-49 940
Muud ärikulud	11, 14	-90 694	-103 057
Ärikahjum		-151 269	-152 997
Finantstulud	7	1 392 020	1 663 997
Finantskulud	7	-12 097	-106 786
Finantstulud ja -kulud kokku		1 379 923	1 557 211
Kasum enne tulumaksu		1 228 654	1 404 214
Aruandeaasta puhaskasum		1 228 654	1 404 214
Aruandeaasta koondkasum kokku		1 228 654	1 404 214

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-19 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Eurodes	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	59 747	142 966
Laenu- ja muud nõuded	9	1 204 285	772 451
Käibevara kokku		1 264 032	915 417
Põhivara			
Pikaajalised laenu- ja muud nõuded	9	9 781 947	9 829 092
Finantsinvesteeringud	10	1 734 346	1 307 000
Põhivara kokku		11 516 293	11 136 092
Varad kokku		12 780 325	12 051 509
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed		4 691	4 397
Lühiajalised kohustised kokku		4 691	4 397
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised eraldised	11, 14	254 086	163 392
Pikaajalised kohustised kokku		254 086	163 392
Kohustised kokku		258 777	167 789
Omakapital			
Sissemakstud kapital	12	10 249 994	10 249 994
Jaotamata kasum		2 271 554	1 633 726
Omakapital kokku		12 521 548	11 883 720
Omakapital ja kohustised kokku		12 780 325	12 051 509

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-19 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Eurodes	Lisad	Kapitali sissemaksed	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2018		10 056 586	549 282	10 605 868
Sissemakstud kapital	12	193 408		193 408
Aruandeaasta puhaskasum			1 404 214	1 404 214
Osakuomanikele tehtud väljamaksed			-319 770	-319 770
Seisuga 31.12.2019		10 249 994	1 633 726	11 883 720
Aruandeaasta puhaskasum			1 228 654	1 228 654
Osakuomanikele tehtud väljamaksed			-590 826	-590 826
Seisuga 31.12.2020		10 249 994	2 271 554	12 521 548

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-19 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eurodes	Lisa	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		1 228 654	1 404 214
Korrigeerimised:			
Finantstulud ja -kulud	7	-1 379 923	-1 557 211
Pikaajalise eraldise kulud	11, 14	90 694	103 057
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		294	958
Rahavood äritegevusest kokku		-60 281	-48 982
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	9	-22 950	-29 592
Antud laenude tagasimaksed	9	150 000	0
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel	10	0	-5 300
Laekunud finantsinvesteeringute müügist	10	0	3 000
Laekunud intressid	7	440 838	319 775
Rahavood investeerimistegevusest kokku		567 888	287 883
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud kapitali sissemaksed	12	0	193 408
Osakuomanikele tehtud väljamaksed		-590 826	-319 770
Tasutud intressid	7	0	-70
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-590 826	-126 432
Rahavood kokku		-83 219	112 469
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	142 966	30 497
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		59 747	142 966

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-19 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 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 toidupoodide kinnisvarasse investeerimisele.

Fondi registreeritud aadress on Kentmanni 4, Tallinn.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande kinnitama osanikud.

Aruande koostamise alused

Fondi 31. detsembril 2020 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 eurot;
- Müügitulu 8 000 000 eurot;
- 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

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused kohalduvad alates 01. jaanuar 2020 alanud aruandeperioodile.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus. Muudatustel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Muudatustel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

„Finantsarunnete esitamine“ – IAS 1 muudatused

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel edasi lükata arveldamist aruandeperioodi lõpus. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, vaid sellel peab olema sisu. Klassifikatsiooni ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise lõpetamiseks. Muudatusel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

„Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ – IAS 37 muudatused

Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõuavad muudatused ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka otseselt seotud kulusid. Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel kõiki oma kohustusi täitnud selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmise rakendamise kuupäev). Ettevõtte ei pea korrigeerima võrreldava perioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju korrigeerimisena jaotamata kasumis või mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldot vastavalt vajadusele esmise rakendamise kuupäeval.

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja 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 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. Esmalt 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 2020 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 rakendusallasse 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 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

Väärtuse langus

Fond rakendab väärtuse languse kajastamisel oodatava krediikahjumi mudelit korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade suhtes. Fond mõõdab väärtuse langust summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediikahjumitega, välja arvatud finantsvarad, mille väärtuse langus mõõdetakse summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediikahjumitega:

- muud nõuded;
- raha- ja raha ekvivalendid, mille krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud.

Eeldatavad krediikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediikahjumid. Krediikahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja Fondi poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara efektiivse intressimääraga.

Igal aruandekuupäeval hindab Fond, kas korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade krediikvaliteet on langenud. Finantsvara krediikvaliteet on langenud, kui on toimunud üks või mitu sündmust, mis avaldavad selle finantsvara eeldatavatele tulevastele rahavoogudele negatiivset mõju. See hinnang hõlmab nii kvantitatiivset kui ka kvalitatiivset teavet ja analüüsi, mis põhineb Fondi varasematel kogemustel ja teadlikul krediidi hinnangul ning sisaldab samuti tulevikku suunatud teavet. Asjaolud, mis annavad indikatsiooni, et finantsvara krediikvaliteet on langenud, on järgmised:

- võlgniku olulised finantsraskused,
- lepingu rikkumine (kohustuste mittetäitmine või tähtajaks tasumata jätmine),
- laenu või ettemakse restruktureerimine tingimustel, mida Fond muul juhul ei oleks teinud,
- on tõenäoline, et võlgnik satub makseraskustesse.

Fond hindab, et finantsvara krediidirisk on hiljemalt märkimisväärselt suurenenud, kui selle tähtaeg on üle 30 päeva. Märkimisväärne finantsvara krediidirisk võib aset leida enne 30 päeva, kui Fondil on teada muud kvantitatiivset või kvalitatiivset informatsiooni, mis annab indikatsiooni finantsvara krediidiriski märkimisväärselt suurenemisest.

Fond hindab, et finantsvara on muutunud maksejõuetuks, kui:

- on ebatõenäoline, et laenuvõtja tasub kõik kohustused Fondi ees täielikult, ilma et Fond võtaks kasutusele selliseid toiminguid nagu tagatise realiseerimine (kui see on olemas); või
- finantsvara tähtaeg on üle 90 päeva.

Finantsvara, mille krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõdab Fond väärtuse langust summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediikahjumitega. Finantsvara, mille krediidirisk on pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud või finantsvara on muutunud maksejõuetuks, mõõdab Fond väärtuse langust summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediikahjumitega.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse languse võrra vähendatakse varade bilansilist jääkmaksumust. Finantsvara bilansiline jääkmaksumus kantakse maha siis, kui Fondil pole põhjendatud ootusi kogu finantsvara või selle osa tagasi saamiseks.

Laenu- ja muud nõuded

Laenu- ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulust 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 tütarettevõtetesse

Fondi finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investori osalusega muutustes tütaretevõtte omakapitalis ja võimalike allahindlustega.

Tütaretevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel nõudena tüharetevõtte 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 tulused 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

Tingimuslikku kohustist 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

Fond on registreeritud Investeermisfondide 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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

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 tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg 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

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.

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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

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 krediidireiting.

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

Seisuga 31. detsember 2020 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja raha ekvivalendid	59 747	142 966
Laenunõuded	9 781 947	9 829 092
Muud nõuded	1 204 285	772 451
Krediidirisk kokku	11 045 979	10 744 509

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

Laenunõuete krediidirisk on Fondi tütarettevõtete vastu. Muud nõuded koosnevad samade laenudega kaasnevatest intressinõuetest. Tütarettevõtetele antud laenud on osa pikaajalisest investeringust. Kõik laenud on toimivad ega ole maksetega ületähtaegsed. Laenud on pikaajalise tähtajaga. Usaldusfondil on täielik kontroll laenuvõtjate üle läbi 100% osaluse omandi ja samade juhatuse liikmete. Laenuvõtjad on positiivse rahavooga. Sellest tulenevalt hinnatakse IFRS 9 raamistikus oodatavaid krediidikahjumeid järgneva 12 kuu jooksul.

Oodatavad krediidikahjumid on arvutatavad järgmise valemiga: $ECL = PD \times LGD \times EAD$, kus ECL – oodatav krediidikahjum, PD – maksejõuetuse tõenäosus, LGD – kahjum osakaaluna kogunõudest maksejõuetuse korral, EAD – avatus riskile, laenunõude bilansiline väärtus.

Fond on hinnanud tütarettevõtetele antud laenu- ja intressinõudeid kolme stsenaariumi (baasstsenaarium, positiivne stsenaarium, negatiivne stsenaarium) korral, hinnates võimalikke muutusi laenuvõtjate intresside ja amortisatsioonieelsest kasumis (EBITDA) ning varade väärtuses. Lähtutud on konservatiivsetest eeldustest, et negatiivse stsenaariumi korral rakenduvad mitmed negatiivsed mõjud samaaegselt. Muutuste hinnangute mõju PD ja LGD parameetritele on läbi kaalutud hinnanguliste tõenäosustega iga stsenaariumi rakendumiseks.

Tõenäosustega kaalutud krediidikahjude mudeli parameetrid tütarettevõtete laenudele olid järgmised:

Hinnangust on üldiselt järeldatav, et Usaldusfondi laenunõuded on tugevas positsioonis nii laenuvõtjate rahavoolise teenindusvõime kui kaudse väärtusega tagatuse kaudu võimaliku vara müügi korral. Tõenäosustega kaalutud krediidikahjude mudeli järgi oleks oodatav krediidikahjum (ECL) kõikidele laenu- ja intressinõuetele kokku 6 564 eurot ehk 0,1% bilansilisest väärtusest. Usaldusfondi juhatuse hindab oodatavate krediidikahjude suurust väheoluliseks ning ei kajastanud oodatavat krediidikahjumit raamatupidamisaruannetes.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

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.

Seisuga 31.12.2020 Fondil puudusid intressikandvad võlakohustised. Intressi kandvad laenuõuded 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 2020. 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	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2020			
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4 691	4 691	4 691
Finantskohustised kokku	4 691	4 691	4 691

Valuutarisk

Fondil ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Fond on rahastatud täielikult omakapitaliga.

6. Mitmesugused tegevuskulud

Eurodes	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Juhtimistasu	-32 221	-31 675
Raamatupidamise ja auditi kulud	-6 745	-6 118
Juriidilised kulud	-10 659	-1 534
Muud kulud	-10 950	-10 613
Kokku	-60 575	-49 940

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

7. Finantstulud ja -kulud

Eurodes	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Intressitulu pangahoiustelt	12	6
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt (lisa 14)	996 661	698 283
Intressikulu saadud laenudelt	0	-70
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused	-12 097	-106 716
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	92 002	11 502
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	303 345	954 206
Kokku	1 379 923	1 557 211

Tütarettevõtjate kasum (kahjum) kokku oli 383 250 eurot (lisa 10). See koosnes kasumitest summas 481 151 eurot ja kahjumitest summas 97 901 eurot. Kahjumitest 12 097 eurot ületas vastavate tütarettevõtete finantsinvesteeringu suurust bilansis ning selle arvelt moodustati allahindlused antud laenude väärtuse languse katteks. Teisest küljest, osa tütarettevõtete kasumist suuruses 92 002 eurot kasutati varem laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamiseks. Tulemusena finantstulu osaluse väärtuse kasvust kujunes järgmiselt: $383\,250 + 12\,097 - 92\,002 = 303\,345$.

8. Raha ja raha ekvivalendid

Eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Raha arvelduskontodel	59 747	142 966
Kokku	59 747	142 966

9. Laenu- ja muud nõuded

Eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajalised nõuded		
Muud nõuded	1 204 285	772 451
Lühiajalised nõuded kokku	1 204 285	772 451
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	9 781 947	9 829 092
Pikaajalised nõuded kokku	9 781 947	9 829 092
Lühi- ja pikaajalised nõuded kokku	10 986 232	10 601 543

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

Võrdlusperioodi lõpu seisuga ja aruandeperioodi jooksul sisaldasid pikaajalised laenunõuded summas 11 450 eurot laenu tütarettevõtetele intressimääraga 0%. Selle laenusumma mitteolulise osakaalu tõttu kõikides laenunõuetes hindame laenu õiglase väärtuse lähedaseks nominaalväärtusele.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

10. Finantsinvesteeringud

Eurodes	Peamine tegevuskoht	Asutamise kuupäev	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019	Kasum/-kahjum kapitaliosaluse väärtuselt
100% tütarettevõttes Võru 77 OÜ	Tartu, Eesti	13.11.2017	220 800	213 297	7 503
100% tütarettevõttes Tiimani 20 OÜ	Narva, Eesti	09.02.2018	0	0	-31 998
100% tütarettevõttes Kärberi 20 OÜ	Tallinn, Eesti	15.03.2018	236 264	283 161	-46 897
100% tütarettevõttes Sütiste 28 OÜ	Tallinn, Eesti	07.05.2018	142 804	134 467	8 336
100% tütarettevõttes Lumipood 1 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	0	3 870	-10 535
100% tütarettevõttes Lumipood 2 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	1 031	4 070	-3 039
100% tütarettevõttes Lumi Latvia 1 SIA	Riia, Läti	05.12.2018	1 133 447	668 135	465 312
100% tütarettevõttes UAB Lumi Retail Property	Vilnius, Leedu	05.06.2019	0	0	-5 432
Kokku			1 734 346	1 307 000	383 250

Finantstulud ja -kulud on kirjeldatud lisas 7.

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 aruandeperioodi arvestuslikuks edukustasu kuluks saadud 90 694 eurot (võrdlusaastal 2019: 103 057). Vt ka lisa 14 – Seotud osapooled.

12. Sissemakstud kapital

Eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Täisosaniku LRP GP OÜ sissemaksed	1	1
Usaldusosanike sissemaksed	10 249 993	10 249 993
Kokku	10 249 994	10 249 994

13. Tingimuslikud varad ja kohustised

Fondil puuduvad tingimuslikud varad ja kohustised.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

14. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

Eurodes	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtted	10 986 232	0	10 601 543	0
Eraldise jääk täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	0	254 086	0	163 392

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 ja lisa 9 – Laenu- ja muud nõuded.

Finantstulud ja -kulud seotud osapooltelt:

Eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt	996 661	698 283
Intressikulu saadud laenudelt	0	-70
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused	-12 097	-106 716
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	92 002	11 502
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	303 345	954 206

Tehingud seotud osapooltega:

Eurodes	31.12.2020		31.12.2019	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Juhtimisteenused täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttelt	32 221	0	31 675	0
Eraldise kulu täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	90 694	0	103 057	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 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

15. Finantsinstrumendid – õiglase väärtus

Fondi hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

Eurodes	Bilansiline väärtus	
	31.12.2020	31.12.2019
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	59 747	142 966
Laenu- ja muud nõuded	10 986 232	10 601 543
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 691	4 397

Õiglase 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

Pärast aruandeperioodi toimusid kapitali sissemaksed summas 3 200 000 eurot, mida kasutati samas summas laenu andmiseks tütarettevõttele Lumi Latvia 2 SIA.

Pärast aruandeperioodi on Fond teostanud väljamaksed osakuomanikele kogusummas 1 204 724 eurot.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2020 seisuga	2 271 554
------------------------------------	------------------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	2 271 554
---	------------------

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeaasta kohta

JUHATUSE ALLKIRJAD 2020. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond Lumi Retail Property 2020. 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: 28.04.2021

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	28.04.2021
LAURI HENNO	Juhatuse liige	28.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Usaldusfond Lumi Retail Property osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Usaldusfond Lumi Retail Property (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31.12.2020 ning koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 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 ettevõtetest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 teatud 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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) läbi viidud 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärselt 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 infot 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.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/
Indrek Alliksaar
Vandeauditori number 446

/digitaalselt allkirjastatud/
Lembi Uett
Vandeauditori number 566

28. aprill 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	28.04.2021
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	28.04.2021

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	0		Jah

Sidevahendid

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