

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kärberi 20 OÜ

registrikood: 14449229

tänavanimi: Kentmanni tn

maja number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10116

telefon: +372 55566331

e-posti aadress: info@lumicapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Lisa 11 Tegevuse jätkuvuse lisa	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Kärberi 20 OÜ (endise nimega Lumi Retail Property 1 OÜ, ümber nimetatud 06.08.2018) on asutatud 15.03.2018 eesmärgiga omandada ning kinnisvarainvesteeringuna juhtida kaubanduskeskust aadressil Kärberi 20, Tallinn. Keskuse ankurüürnikeks on Selveri supermarket ja MyFitnessi spordiklubi.

Aruandepäeva seisuga oli ettevõtte varade maht 8,27 miljonit eurot. Aruandeperioodil teeniti müügitulu 808 tuhat eurot ning kahjum oli 47 tuhat eurot. Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, ettevõtte tegevust teostati Lumi Retail Partners OÜ kaudu, kelle maksti juhtimistasu. Pärast aruandekuupäeva on ettevõtte refinantseerinud pangalaenu. Uus pangalaenu jääk refinantseerimise hetkel on 5 330 000 eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2020	31.12.2019
Müügitulu ärirentaablus (%)	43.0%	59.5%
Müügitulu puhasrentaablus (%)	-5.8%	12.9%
ROA (%)	4.2%	6.1%
ROE (%)	-18.1%	48.0%
Omakapitali osakaal (%)	2.9%	3.4%
Olulisemate finantsnäitajate valemid:		
- Müügitulu ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100%		
- Müügitulu puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100%		
- ROA (%) = perioodi ärikasum / perioodi keskmine vara x 100%		
- ROE (%) = perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital x 100%		
- Omakapitali osakaal (%) = omakapital / varad kokku x 100%		

Lauri Henno

Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 885	35 480	
Nõuded ja ettemaksed	29 213	29 010	2
Kokku käibevarad	67 098	64 490	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 200 000	8 266 000	3
Kokku põhivarad	8 200 000	8 266 000	
Kokku varad	8 267 098	8 330 490	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 826 811	291 198	4
Võlad ja ettemaksed	50 749	43 511	5
Kokku lühiajalised kohustised	4 877 560	334 709	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 735 000	7 413 810	4
Võlad ja ettemaksed	418 274	298 810	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 153 274	7 712 620	
Kokku kohustised	8 030 834	8 047 329	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	279 161	169 607	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 897	109 554	
Kokku omakapital	236 264	283 161	
Kokku kohustised ja omakapital	8 267 098	8 330 490	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	807 627	849 447	6
Muud äritulud	3 060	20 577	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-238 125	-250 478	7
Mitmesugused tegevuskulud	-84 023	-110 138	
Muud ärikulud	-141 297	-4 245	8
Ärikasum (kahjum)	347 242	505 163	
Intressitulud	0	6	
Intressikulud	-394 139	-395 615	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-46 897	109 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 897	109 554	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kärberi 20 raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2020 kohta ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

OÜ Kärberi 20 kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses laekumise tõenäolisusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlusi kajastatakse kontraktol "ebatõenäoliselt laekuvad summad" ning kajastatakse ka perioodikuluna.

Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, millal laekumine toimus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Laenukohustusi, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliidile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna.

Kulud

Kulusid kajastatakse perioodides, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmäär (14/86) saab kasutada dividendimaksele, mis ei ületa kolmel eelneval majandusaastal maksustatud keskmist jaotatud kasumit. Esimene arvesse võetav aasta on 2018.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	28 991	28 991	0	0
Ostjatelt laekumata arved	28 991	28 991	0	0
Ettemaksed	222	222	0	0
Tulevaste perioodide kulud	222	222	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 213	29 213	0	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	28 768	28 768	0	0
Ostjatelt laekumata arved	28 768	28 768	0	0
Ettemaksed	242	242	0	0
Tulevaste perioodide kulud	242	242	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 010	29 010	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	8 238 000
Ostud ja parendused	30 911
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 911
31.12.2019	8 266 000
Ostud ja parendused	75 133
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-141 133
31.12.2020	8 200 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	574 848	615 614
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-84 023	-110 137

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõttevälise professionaalse hindaja teenust ning kahjum

kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes real "Muud ärikulud" (lisa 8).

Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Rahavoogude diskonteeritud väärtuse leidmiseks peab hindaja prognoosima tulevast renditulu ja kinnisvaraobjekti ekspluatatsioonikulusid (sh üür 1 m² kohta ja hõivatus).

Netorahavoogude nüüdisväärtuse leidmiseks on leitud diskontomäär, mis peegeldab hindamise hetkel kõige täpsemini hetkeväärtuse turudentse ning võtab arvesse varaga seotud riske.

Hindamise eeldused:	2020	2019
Kasutatud meetod:	diskonteeritud rahavoog	diskonteeritud rahavoog
Diskontomäär:	8,5%	8,5%
Kapitalisatsioonimäär:	7,0%	7,0%
Vakantsusmäär:	3,0% - 5,0%	3,0%- 5,0%
Üürihinna tõusu määr:	1,0% -1,9%	1,0% -1,9%

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud ka lisa nr 6.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 826 811	4 826 811	0	0	0-5%	EUR	18.03.2021
Laen Usaldusfond Lumi Retail Property	2 735 000	0	0	2 735 000	5-15%	EUR	29.09.2037
Pikaajalised laenud kokku	7 561 811	4 826 811	0	2 735 000			
Laenukohustised kokku	7 561 811	4 826 811	0	2 735 000			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 970 008	291 198	4 678 810	0	0-5%	EUR	21.06.2021
Laen Usaldusfond Lumi Retail Property	2 735 000	0	0	2 735 000	5-15%	EUR	29.09.2037
Pikaajalised laenud kokku	7 705 008	291 198	4 678 810	2 735 000			
Laenukohustised kokku	7 705 008	291 198	4 678 810	2 735 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	8 200 000	8 266 000
Kokku	8 200 000	8 266 000

Laenulepingu tagatiseks on sõlmitud nõudeõiguste pandilepingud panga kasuks, mis tulenevad rahalistele nõudeõigustele 3-st üürilepingust. Esimese järjekoha hüpoteek summas 7 014 000 €, kinnisasjale nr 139201 aadressiga K. Kärberi tn 20, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Harju maakond.

Tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus 8 200 000 € on kajastatud Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	41 538	41 538	0	0
Maksuvõlad	9 112	9 112	0	0
Muud võlad	379 362	0	0	379 362
Intressivõlad	379 362	0	0	379 362
Saadud ettemaksed	39 011	99	38 912	0
Muud saadud ettemaksed	39 011	99	38 912	0
Kokku võlad ja ettemaksed	469 023	50 749	38 912	379 362

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	36 392	36 392	0	0
Maksuvõlad	7 117	7 117	0	0
Muud võlad	262 856	0	0	262 856
Intressivõlad	262 856	0	0	262 856
Saadud ettemaksed	35 956	2	35 954	0
Muud saadud ettemaksed	35 956	2	35 954	0
Kokku võlad ja ettemaksed	342 321	43 511	35 954	262 856

Panga laenulepingust tulenevalt on lubatud tagastada Usaldusfond Lumi Retail Property-lt saadud laenu intresse, kui seatud laenukovenandid on täidetud.

Kärberi 20 OÜ kajastab Usaldusfond Lumi Retail Property saadud laenu intresse pikaajalise kohustisena tulenevatel laenulepingus toodud tingimustele. Juhatusel on õigus, aga mitte kohustus intressivõlga Usaldusfond Lumi Retail Property ees ennetähtaegselt tagastada.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	807 627	849 447	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	807 627	849 447	
Kokku müügitulu	807 627	849 447	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	574 848	615 614	3
Tulu kõrvalkulude müügist	232 779	233 833	
Kokku müügitulu	807 627	849 447	

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Elektrienergia	123 782	116 141
Soojusenergia	23 450	27 142
Vesi	23 329	28 113
Heakorrateenus	42 393	32 413
Haldusteenus	8 109	10 100
Tehnohooldus	10 213	29 067
Muud teenused	6 849	7 502
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	238 125	250 478

Lisa 8 Muud ärikulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	141 133	2 911	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	164	37	
Muud	0	1 297	
Kokku muud ärikulud	141 297	4 245	

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Usaldusfond Lumi Retail Property
--	----------------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 114 362	0	2 997 855

Laenud

2020	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Usaldusfond Lumi Retail Property	157 742	10%	EUR	29.09.2037

2019	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Usaldusfond Lumi Retail Property	137 555	10%	EUR	29.09.2037

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 328	0	29 328	5 762

Seisuga 31.12.2020 moodustab kohustis emattevõtja ees laenu põhiosast ja kogunenud intressidest, kogusummas 3 114 362 eurot (2019: 2 997 855 eurot).

2020.aastal on ettevõtte ostanud teenuseid seotud osapoolte käest kogusummas 29 328 eurot (2019: 29 328 eurot) ning intressikulu emattevõtja laenult oli aruandeperioodil 274 249 eurot (2019: 273 500 eurot), millest väljamakseid tehti 157 742 eurot (2019: 137 555 eurot).

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei makstud.

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva on ettevõtte refinantseerinud pangalaenu. Uus pangalaenu jääb refinantseerimise hetkel on 5 330 000 eurot. Lisaks on ettevõtte pärast aruandekuupäeva vähendanud omanikulaenust tulenevat intressivõlgnevust Usaldusfond Lumi Retail Property ees 394 461 euro ulatuses.

Lisa 11 Tegevuse jätkuvuse lisa

31.12.2020 seisuga ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised ettevõtte käibevara, kuna aruandekuupäeva seisuga on pangalaen kajastatud lühiajalise kohustisena. Pärast aruandekuupäeva on pangalaen refinantseeritud ning kajastub olulises osas pikaajalisena. Seetõttu ei kujuta lühiajaliste kohustiste suur osakaal ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2021

Kärberi 20 OÜ (registrikood: 14449229) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI HENNO	Juhatuse liige	29.04.2021
RAIKO URI	Juhatuse liige	26.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kärberi 20 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kärberi 20 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

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

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

26. aprill 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kärberi 20 OÜ (registrikood: 14449229) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	26.04.2021
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	26.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	279 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 897
Kokku	232 264
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	232 264
Kokku	232 264

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	279 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 897
Kokku	232 264
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	232 264
Kokku	232 264

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	807627	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Usaldusfond Lumi Retail Property	14342112	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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