

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Lumina Kvartali OÜ

**registrikood:** 14701522

**tänavanimi:** J. Sütiste tee

**maja ja korteri number:** 19a-196

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 13419

**telefon:** +372 5033219

**e-posti aadress:** info@brodal.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Raha                              | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed              | 7  |
| Lisa 4 Varud                             | 8  |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad  | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                   | 8  |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed               | 9  |
| Lisa 8 Tööjõukulud                       | 9  |
| Lisa 9 Seotud osapooled                  | 9  |
| Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva | 10 |
| Lisa 11 Tegevuse jätkuvus                | 10 |
| Aruande allkirjad                        | 11 |
| Vandeauditori aruanne                    | 12 |

## Tegevusaruanne

Lumina Kvartali OÜ alustas tegevust 2019 aasta aprillis. Põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine. Lumina Kvartali OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2020.a. moodustas 5 861 629 eurot.

| Finantsnäitajad                                                           | 2020   | 2019  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| Omakapital (euro)                                                         | -3 431 | 2 500 |
| Osakapital (euro)                                                         | 2 500  | 2 500 |
| ROE (%)                                                                   | 172,87 | 0,00  |
| Omakapitali suhe varadesse (%)                                            | -0,06  | 0,06  |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja                                      | 0,98   | 1,00  |
| <i>Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:</i>                          |        |       |
| ROE (%)= puhaskasum (puhaskahjum)/ omakapital                             |        |       |
| Omakapitali suhe kogupassivasse(%)= omakapital/ kogupassiva               |        |       |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad/lühiajalised kohustised |        |       |

Lumina Kvartali OÜ 2020 majandusaasta lõppes 5,9 tuhande euro suuruse kahjumiga, mille tulemusena ei vasta ettevõtte netovara seisuga 31.12.2020 Äriseadustiku nõuetele. Lisaks ületasid lühiajalised kohustised aruandekuupäeva seisuga käibevarasid 70 931 euro võrra. Netovara on plaanis vastavusse viia varude koosseisus kajastuva kinnisvaraobjekti müügist tekiva kasumi arvel ning juhul kui see ei õnnestu, on osanik valmis tegema omakapitali täiendavaid sisse makseid.

Aruande perioodil ei olnud osaühingul ühtegi palgalist töötajat. Osaühingu juhatuse liikmed on üheliikmelised. Töötasusid ega juhatuse liikme tasusid, samuti muid kompensatsioone äriühing maksnud ei ole.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 136              | 0                | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 500            | 2 500            | 3       |
| Varud                                        | 4 508 993        | 4 500 000        | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 511 629</b> | <b>4 502 500</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 350 000        | 0                |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 350 000</b> | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 861 629</b> | <b>4 502 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 14 850           | 0                | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 567 710        | 4 500 000        | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>4 582 560</b> | <b>4 500 000</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 282 500        | 0                | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 282 500</b> | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>5 865 060</b> | <b>4 500 000</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -5 931           | 0                |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-3 431</b>    | <b>2 500</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 861 629</b> | <b>4 502 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020          | 10.04.2019 -<br>31.12.2019 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 907        | 0                          |         |
| Muud ärikulud                               | -24           | 0                          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-5 931</b> | <b>0</b>                   |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-5 931</b> | <b>0</b>                   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-5 931</b> | <b>0</b>                   |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Lumina Kvartali OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruandluse näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Lumina Kvartali OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

#### Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui investorettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi alusel võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse hiljem vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akumuleeritud kasumist ja see kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Kasum(kahjum) tütarettevõtjalt". Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

#### Varud

Varud võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline (nt müügiks ehitatava hoone ehitus, mis vältab üle aasta) kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik varaobjekti otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

### Seotud osapooled

Lumina Kvartali OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. ainuosanikku;
- b. tegevjuhtkonda ja tegevjuhtkonna valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------|------------|------------|
| Pangakonto        | 136        | 0          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>136</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Nõuded osaniku vastu              | 2 500        | 2 500          | 9       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 500</b> | <b>2 500</b>   |         |
|                                   |              |                |         |
|                                   | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded osaniku vastu              | 2 500        | 2 500          | 9       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 500</b> | <b>2 500</b>   |         |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                                                | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Edasimüügi eesmärgil rajatav lõpetamata ehitus | 4 508 993        | 4 500 000        |
| <b>Kokku varud</b>                             | <b>4 508 993</b> | <b>4 500 000</b> |

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                       | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                                      | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 12324601                                               | OÜ San Miguel          | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 0                | 60         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |            |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2019 | Omandamine       | 31.12.2020       |
| OÜ San Miguel                                                         | 0          | 1 350 000        | 1 350 000        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>0</b>   | <b>1 350 000</b> | <b>1 350 000</b> |

| Omandatud osalused:    |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| OÜ San Miguel          | 60                  | 18.06.2020         | 1 350 000                        |

Lumina Kvartali OÜ kohustus tütarettevõtja soetamisel ostuhinnast 67 500 eurot tasuma 30 päeva jooksul osaluse omandamise lepingu sõlmimisest ning ülejäänud osa - 1 282 500 eurot 3 aasta jooksul arvates Lepingu sõlmimisest (lisa 7).

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |               |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laenud seotud osapooltelt        | 14 850        | 14 850                            |                     |             | 3%           | EUR         | 2021        | 9       |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>14 850</b> | <b>14 850</b>                     |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>14 850</b> | <b>14 850</b>                     |                     |             |              |             |             |         |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020       | Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                     | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 4 500 000        | 4 500 000                          | 0                   | 9       |
| Muud võlad                       | 210              | 210                                | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 210              | 210                                | 0                   | 9       |
| Muud võlad                       | 1 350 000        | 67 500                             | 1 282 500           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 850 210</b> | <b>4 567 710</b>                   | <b>1 282 500</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2019       | Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                     | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 4 500 000        | 4 500 000                          | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 500 000</b> | <b>4 500 000</b>                   | <b>0</b>            |         |

Pikaajalise võlakohustise summas 1 282 500 eurot tasumise tähtaeg on 18.06.2023.

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2020 aastal ei olnud osauhingul ühtegi palgalist töötajat.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2020    | 31.12.2019   | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |               |              |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 500         | 2 500        | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>2 500</b>  | <b>2 500</b> |         |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |               |              |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 14 850        | 0            | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>14 850</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |              |         |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 4 500 000     | 0            | 7       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 210           | 0            | 7       |

|                                  |                  |          |  |
|----------------------------------|------------------|----------|--|
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 500 210</b> | <b>0</b> |  |
|----------------------------------|------------------|----------|--|

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 10.04.2019 | Saadud laenud | 31.12.2019 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 0             | 0          | 0                           | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>                    |         |

  

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2019 | Saadud laenud | 31.12.2020    | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 14 850        | 14 850        | 210                         | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>14 850</b> | <b>14 850</b> | <b>210</b>                  |         |

Tegevjuhtkonnale eraldi soodustusi kohaldatud ei ole. Juhatuse liikmega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne äriühingule lahkumishüvitise maksmise kohustust.

## Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Lumina Kvartali OÜ omandas 18.06.2020.a. 60%-lise osaluse äriühingus OÜ San Miguel.

Lumina Kvartali OÜ kohustus ostuhinnast 67 500 eurot tasuma 30 päeva jooksul osaluse omandamise lepingu sõlmimisest (edaspidi "Leping") ning ülejäänud osa - 1 282 500 eurot 3 aasta jooksul arvates Lepingust sõlmimisest.

Osaluse müüja esitas Lumina Kvartali OÜ-le 30.07.2020.a. Lepingust taganemise avalduse, mis 06.05.2021.a. notariaalselt kinnitati ja mille tulemusena Lumina Kvartali OÜ tagastas müüjale OÜ San Miguel 60%-lise osaluse ning vabanes kohustusest tasuda 1 350 000 eurot.

## Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Lumina Kvartali OÜ (edaspidi "Ettevõtte") lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31.12.2020 käibevarasid 70 931 euro võrra. Sellest 67 500 eurot moodustab tütarettevõtte osaluse soetamisest tekkinud lühiajalise kohustise jääk, mis aga ei kuulu tasumisele, kuna 06.05.2021.a. sõlmitud kokkuleppe alusel on tütarettevõtte osaluse soetamise leping taganemisavaldusega lõppenud.

Lisaks eeltoodule moodustab laenukohustise jääk seotud osapoolle ees 14 850 eurot, mille osas on laenulepingust tulenevalt võimalus Ettevõtte likviidsust juhtida.

Samuti ei vasta Ettevõtte netovara Äriseadustiku nõuetele. Netovara on plaanis vastavusse viia varude koosseisus kajastuva kinnisvaraobjekti müügist tekiva kasumi arvel ning juhul kui see ei õnnestu, on ainsusosanik valmis tegema omakapitali täiendavaid sissemakseid.

Tulenevalt eelkirjeldatust ei teki Ettevõttel probleeme kohustiste täitmisel ega esine ka probleeme ettevõtte tegevuse jätkuvusega seoses.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.03.2022

**Lumina Kvartali OÜ (registrikood: 14701522) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| GELA KARLÕŠEV      | Juhatuse liige     | 09.03.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lumina Kvartali OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Lumina Kvartali OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ülevaatuse läbiviimise tulemusena tuvastasime alljärgnevad märkusega kokkuvõtte avaldamist tingivad asjaolud:

1. Varude koosseisus kajastuva kinnisvaraobjekti soetusmaksumusse on lülitatud maamaksu kulud, mida ei tohi kapitaliseerida. Eelkirjeldatu tulemusena peaks varude bilansiline maksumus ja omakapital olema seisuga 31.12.2020 -9 tuhande euro võrra väiksemad ja aruandeperioodi finantstulemus -9 tuhande euro võrra negatiivsem.
2. Lumina Kvartali OÜ on soetanud järeelmaksuga 60%-lise osaluse tütarettevõttes. Järeelmaksuga tasumisele kuuluva osaluse omandamisel loetakse osaluse soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust. Lisaks eeltoodule tuleb intresse mittekanndvaid pikaajalisi kohustisi kajastada bilansis mitte nominaalväärtuses, vaid korrigeeritud soetusmaksumuses. Tütarettevõtte soetusmaksumuse ja pikaajaliste kohustiste õige kajastamise korral oleks Lumina Kvartali OÜ bilansis seisuga 31.12.2020 tütarettevõtja soetusmaksumus -319 tuhande euro võrra väiksem ja pikaajaliste kohustiste summa -271 tuhande euro võrra väiksem ning omakapital ning aruandeperioodi finantstulemus -48 tuhande euro võrra negatiivsemad.

### Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Lumina Kvartali OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta kõigis olulistes osades õiglaselt Lumina Kvartali OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et Lumina Kvartali OÜ lühiajalised kohustised ületasid seisuga 31.12.2020 käibevarasid 71 tuhande euro võrra ja äriühingu netovara oli seisuga 31.12.2020 negatiivne summas -60 tuhat eurot ning ei vastanud Äriseadustiku nõuetele. Juhatus on kirjeldanud meetmeid tegevuse jätkuvuse tagamiseks kaasatud raamatupidamise aastaaruande lisas 11. Tegemist ei ole märkusega eelnimetatud asjaolude suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

09.03.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Lumina Kvartali OÜ (registrikood: 14701522) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS VILLEMS     | Vandeaudiitor      | 09.03.2022           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -5 931        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-5 931</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -5 931        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-5 931</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -5 931        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-5 931</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -5 931        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-5 931</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Gela Karlõšev  | 36308310274                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu           |
|-----------------|----------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5033219   |
| E-posti aadress | info@brodal.ee |