

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kärberi 20 OÜ

registrikood: 14449229

tänavanimi: Kentmanni tn 4

maja number:

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 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Muud ärikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Kärberi 20 OÜ 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 8,75 miljonit eurot (2020: 8,27 miljonit eurot). Aruandeperioodil teeniti müügitulu 825 tuhat eurot (2020: 808 tuhat eurot) ning puhaskasum oli 260 tuhat eurot (2020: puhaskahjum -47 tuhat eurot). Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, ettevõtte tegevust teostati Lumi Retail Partners OÜ kaudu, kelle maksti juhtimistasu.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2021	31.12.2020
Müügitulu ärirentaablus (%)	85.3%	43.3%
Müügitulu puhasrentaablus (%)	31.5%	-5.8%
ROA (%)	8.4%	4.2%
ROE (%)	86.2%	-18.1%
Omakapitali osakaal (%)	4.3%	2.9%
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%		

Bilansipäevajärgselt 2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sissetungi Ukrainasse, mis on mõjutanud majandust kogu maailmas, sealhulgas Eestis. Tegemist on mitte-korrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega. Majandusaasta aruande kinnitamise hetkel ei pea me võimalikuks mõju kvantitatiivset hindamist ettevõtte tulemustele.

Lauri Henno

Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	168 527	37 885	
Nõuded ja ettemaksed	103 749	29 213	2
Kokku käibevarad	272 276	67 098	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 474 175	8 200 000	3
Kokku põhivarad	8 474 175	8 200 000	
Kokku varad	8 746 451	8 267 098	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	207 458	4 826 811	4
Võlad ja ettemaksed	42 986	50 749	5
Kokku lühiajalised kohustised	250 444	4 877 560	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 706 914	2 735 000	4
Võlad ja ettemaksed	293 197	418 274	5
Kokku pikaajalised kohustised	8 000 111	3 153 274	
Kokku kohustised	8 250 555	8 030 834	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	232 264	279 161	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 632	-46 897	
Kokku omakapital	495 896	236 264	
Kokku kohustised ja omakapital	8 746 451	8 267 098	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	824 808	807 627	7
Muud äritulud	243 239	3 060	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-245 913	-238 125	9
Mitmesugused tegevuskulud	-112 906	-84 023	
Muud ärikulud	-6 062	-141 297	11
Ärikasum (kahjum)	703 166	347 242	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-422 218	-394 139	
Muud finantstulud ja -kulud	-21 320	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	259 632	-46 897	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 632	-46 897	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kärberi 20 raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2021 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	103 561	103 561	0	0
Ostjatelt laekumata arved	103 561	103 561	0	0
Ettemaksed	188	188	0	0
Tulevaste perioodide kulud	188	188	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 749	103 749	0	0

	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	8 266 000
Ostud ja parendused	75 133
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-141 133
31.12.2020	8 200 000
Ostud ja parendused	31 625
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	242 550
31.12.2021	8 474 175

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	591 807	574 848
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-112 906	-84 023

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

kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" (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:	2021	2020
Kasutatud meetod:	diskonteeritud rahavoog	diskonteeritud rahavoog
Diskontomäär:	8,6%	8,5%
Kapitalisatsioonimäär:	7,0%	7,0%
Vakantsusmäär:	5,0%	3,0%- 5,0%
Üürihinna tõusu määr:	1,6% -2%	1,0% -1,9%

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud ka lisa nr 7.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen Usaldusfond Lumi Retail Property	2 735 000	0	0	2 735 000	5-15%	EUR	29.09.2037	12
Pangalaen	5 179 372	207 458	4 971 914	0	2,7% + 6 kuu EURIBOR	EUR	11.03.2026	
Pikaajalised laenud kokku	7 914 372	207 458	4 971 914	2 735 000				
Laenukohustised kokku	7 914 372	207 458	4 971 914	2 735 000				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	12
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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	8 474 175	8 200 000
Kokku	8 474 175	8 200 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 6 929 000 eurot, kinnistule K.Kärberi 20, Tallinn. Vastava kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on 8 474 175 eurot (lisa 3).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	39 091	39 091	0	0
Maksuvõlad	2 780	2 780	0	0
Muud võlad	259 517	1 115	0	258 402
Intressivõlad	258 402	0	0	258 402
Muud viitvõlad	1 115	1 115	0	0
Saadud ettemaksed	34 795	0	34 795	0
Muud saadud ettemaksed	34 795	0	34 795	0
Kokku võlad ja ettemaksed	336 183	42 986	34 795	258 402

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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

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 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	4 000	4 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	824 808	807 627
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	824 808	807 627
Kokku müügitulu	824 808	807 627
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	591 807	574 848
Tulu kõrvalkulude müügist	233 001	232 779
Kokku müügitulu	824 808	807 627

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	242 550	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	689	3 060
Kokku muud äritulud	243 239	3 060

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Elektrienergia	118 581	123 782
Soojusenergia	29 092	23 450
Vesi	24 473	23 329
Heakorrateenus	42 708	42 393
Haldusteenus	6 753	8 109
Tehnohooldus	12 349	10 213
Muud teenused	11 957	6 849
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	245 913	238 125

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	141 133
Trahhid, viivised ja hüvitised	57	164
Muud	6 005	0
Kokku muud ärikulud	6 062	141 297

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Usaldusfond Lumi Retail Property
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 993 402	3 114 362	4
Kokku laenukohustised	2 993 402	3 114 362	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 735 000	0	0	2 735 000	274 249	4
Kokku laenukohustised	2 735 000	0	0	2 735 000	274 249	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 735 000	0	0	2 735 000	273 500	4
Kokku laenukohustised	2 735 000	0	0	2 735 000	273 500	

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	29 328	0	29 328
Kokku ostetud	0	29 328	0	29 328

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

potentsiaalsed kohustused

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2022

Kärberi 20 OÜ (registrikood: 14449229) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI HENNO	Juhatuse liige	27.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kärberi 20 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kärberi 20 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 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 lahknep oluliselt 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 arvamus. 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, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused 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 arvamus. 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 märkimisväärsuste 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

27. aprill 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kärberi 20 OÜ (registrikood: 14449229) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	27.04.2022
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	27.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	232 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 632
Kokku	491 896
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	491 896
Kokku	491 896

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	232 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 632
Kokku	491 896
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	491 896
Kokku	491 896

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	824808	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