

2021



LUMI
CAPITAL

aruandeaasta algus:

01.01.2021

aruandeaasta lõpp:

31.12.2021

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 2021 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	14
6. Mitmesugused tegevuskulud	16
7. Finantstulud ja -kulud	16
8. Raha ja raha ekvivalendid.....	17
9. Laenu- ja muud nõuded	17
10. Finantsinvesteeringud.....	17
11. Eraldised	18
12. Sissemakstud kapital	18
13. Tingimuslikud varad ja kohustised.....	18
14. Seotud osapooled	18
15. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	19
16. Aruandeperioodijärgsed sündmused	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	22

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 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 kahte kaubanduskeskusesse Lätis. Täiendavalt oli Fondil aruandeperioodi lõpu seisuga pooleli arendusprojekt Eestis ning pärast aruandekuupäeva omandas Fond täiendavalt ühe kaubanduskeskuse Eestis. 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 2021 lõpetas Fond puhaskasumiga suuruses 2 221 607 eurot (võrdlusperioodil 1 228 654 eurot). Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Fondi varade maht 18 848 168 eurot (võrdlusperioodil 12 780 325 eurot) ja omakapital 18 390 610 eurot (võrdlusperioodil 12 521 548).

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.

Olulisemad finantssuhtarvud:

	31.12.2021	31.12.2020
Varade aastane kasv (%)	47,48%	6,0%
ROE (%)	14,37%	10,1%

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

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KOONDKASUMIARUANNE**

Eurodes	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Mitmesugused tegevuskulud	6	-84 410	-60 575
Muud ärikulud	11, 14	-197 535	-90 694
Ärikahjum		-281 945	-151 269
Finantstulud	7	2 580 644	1 392 020
Finantskulud	7	-77 092	-12 097
Finantstulud ja -kulud kokku		2 503 552	1 379 923
Kasum enne tulumaksu		2 221 607	1 228 654
Aruandeaasta puhaskasum		2 221 607	1 228 654
Aruandeaasta koondkasum kokku		2 221 607	1 228 654

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Eurodes	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	1 519 631	59 747
Laenu- ja muud nõuded	9	1 406 519	1 204 285
Käibevara kokku		2 926 150	1 264 032
Põhivara			
Pikaajalised laenu- ja muud nõuded	9	12 573 680	9 781 947
Finantsinvesteeringud	10	3 348 338	1 734 346
Põhivara kokku		15 922 018	11 516 293
Varad kokku		18 848 168	12 780 325
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed		5 937	4 691
Lühiajalised eraldised	11, 14	451 621	0
Lühiajalised kohustised kokku		457 558	4 691
Pikaajalised eraldised	11, 14	0	254 086
Pikaajalised kohustised kokku		0	254 086
Kohustised kokku		457 558	258 777
Omakapital			
Sissemakstud kapital	12	15 102 173	10 249 994
Jaotamata kasum		3 288 437	2 271 554
Omakapital kokku		18 390 610	12 521 548
Omakapital ja kohustised kokku		18 848 168	12 780 325

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Eurodes	Lisad	Kapitali sissemaksed	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
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
Aruandeaasta puhaskasum			2 221 607	2 221 607
Sissemakstud kapital	12	4 852 179		4 852 179
Osakuomanikele tehtud väljamaksed			-1 204 724	-1 204 724
Seisuga 31.12.2021		15 102 173	3 288 437	18 390 610

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eurodes	Lisa	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		2 221 607	1 228 654
Korrigeerimised:			
Finantstulud ja -kulud	7	-2 503 552	-1 379 923
Pikaajalise eraldise kulud	11, 14	197 535	90 694
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-146	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 246	294
Rahavood äritegevusest kokku		-83 310	-60 281
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	9	-3 355 000	-22 950
Antud laenude tagasimaksed	9	513 731	150 000
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel	10	-3 690	0
Laekunud intressid	7	740 698	440 838
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 104 261	567 888
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud kapitali sissemaksed	12	4 852 179	0
Osakuomanikele tehtud väljamaksed		-1 204 724	-590 826
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 647 455	-590 826
Rahavood kokku		1 459 884	-83 219
Raha ja rahalähendid perioodi alguses	8	59 747	142 966
Raha ja rahalähendite muutus		1 459 884	-83 219
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus		1 519 631	59 747

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE 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 2021 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

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

„Finantsaruannete esitamine“ – IAS 1 muudatused

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

„Finantsaruannete esitamine“ ja „Olulisuse üle otsustamine“ – IAS 1 ja IFRS 2 muudatused

Muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet,

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega:

„Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

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

Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega.

Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel täitnud kõiki oma kohustusi selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise kuupäeval). Ettevõtte ei korrigeeri võrdlusperioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju jaotamata kasumi või vastavalt vajadusele mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldo korrigeerimisena esmase rakendamise kuupäeval.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis pole veel jõustunud, 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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

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.
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 rakendusallas 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:

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

Väärtuse langus

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

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

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

Igal aruandekuupäeval hindab Fond, kas korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade krediidikvaliteet on langenud. Finantsvara krediidikvaliteet 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 krediidikvaliteet on langenud, on järgmised:

- võlgniku olulised finantsraskused,
- lepingu rikkumine (kohustuste mittetäitmine või tähtjaks 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 krediidikahjumitega. Finantsvara, mille krediidirisk on pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud või finantsvara on muutunud maksejõuetuks, mõõdab Fond väärtuse langust summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega.

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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

Laenu- ja muud nõuded

Laenu- ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumi või kahjumi koosseisus. Nõuded ja laenud kajastatakse lühiajalistena, v.a. need, mille laekumine toimub eeldatavasti pikema perioodi kui 12 kuu jooksul.

Investeering tütarettevõtetesse

Fondi finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investori osalusega muutustes tütarettevõtte omakapitalis ja võimalike allahindlustega.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel nõudena tütarettevõtte 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 tulusid 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 kohustis 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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

Tulumaks

Fond on registreeritud Investeeringufondide 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.

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 turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel 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 märkimisväärt korrigeerimist vajada.

Usaldusfond investeerib tütarettevõtetesse nii osaluse omandamisena kui antud laenuna. Need investeeringud on sisulises mõttes vaadeldavad ühtse riskipositsioonina, kusjuures tütarettevõtete

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

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.

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 krediidiireiting.

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

Seisuga 31. detsember 2021 oli krediidiriski positsioon järgmine:

<i>Eurodes</i>	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2021					
Raha ja raha ekvivalendid	1 519 631	0	0	1 519 631	1 519 631
Muud nõuded	0	0	1 406 373	1 406 373	1 406 373
Muud ettemakstud kulud	146	0	0	146	146
Laenunõuded	0	0	12 573 680	12 573 680	12 573 680
Finantskohustised kokku	1 519 777	0	13 980 053	15 499 830	15 499 830
Seisuga 31.12.2020					
Raha ja raha ekvivalendid	59 747	0	0	59 747	59 747
Muud nõuded	0	0	1 204 285	1 204 285	1 204 285
Laenunõuded	0	0	9 781 947	9 781 947	9 781 947
Finantskohustised kokku	59 747	0	10 986 232	11 045 979	11 045 979

Vabad rahalised vahendid on hoiustatud Eestis tegevusloa alusel tegutsevas krediidasutuses LHV Pank AS (Moody's krediidiireiting 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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

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, laenu nõude 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 laenu nõuded 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 6 052 eurot ehk 0,04% bilansilisest väärtusest. Usaldusfondi juhatus hindab oodatavate krediidikahjude suurust väheoluliseks ning ei kajastanud oodatavat krediidikahjumit raamatupidamisaruannetes.

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 31.12.2021 Fondil puudusid intressikandvad võlakohustised. Intressi kandvad laenu nõuded 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 2021. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

Fondil on piisavalt rahalisi vahendeid nende kohustiste ja ka ettenähtavate kulude katmiseks.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

<i>Eurodes</i>	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2021					
Võlad tarnijatele	3 551	0	0	3 551	3 551
Muud kreditoorsed võlad	2 386	0	0	2 386	2 386
Edukustasu	451 621	0	0	451 621	451 621
Finantskohustised kokku	457 558	0	0	457 558	457 558
Seisuga 31.12.2020					
Võlad tarnijatele	4 691	0	0	4 691	4 691
Edukustasu	0	254 086	0	254 086	254 086
Finantskohustised kokku	4 691	254 086	0	258 777	258 777

Valuutarisk

Fondil ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Fond on rahastatud täielikult omakapitaliga.

6. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Juhtimistasu	-43 262	-32 221
Raamatupidamise ja auditi kulud	-11 497	-6 745
Juriidilised kulud	-17 498	-10 659
Muud kulud	-12 153	-10 950
Kokku	-84 410	-60 575

7. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Intressitulu pangahoiustelt	5	12
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt (lisa 14)	944 640	996 661
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused	-77 092	-12 097
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	61 006	92 002
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 574 993	303 345
Kokku	2 503 552	1 379 923

Tütarettevõtjate kasum (kahjum) kokku oli 1 558 907 eurot (lisa 10). See koosnes kasumitest summas 1 795 975 eurot ja kahjumitest summas 237 068 eurot. Kahjumitest 77 092 eurot ületas vastavate tütarettevõtete finantsinvesteeringu suurust bilansis ning selle arvelt moodustati allahindlused antud

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

laenude väärtuse languse katteks. Teisest küljest, osa tütarettevõtete kasumist suuruses 61 006 eurot kasutati varem laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamiseks. Tulemusena finantstulu osaluse väärtuse kasvust kujunes järgmiselt: $1\,558\,907 + 77\,092 - 61\,006 = 1\,574\,993$.

8. Raha ja raha ekvivalendid

Eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Raha arvelduskontodel	1 519 631	59 747
Kokku	1 519 631	59 747

9. Laenu- ja muud nõuded

Eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Lühiajalised nõuded		
Intressinõuded	1 406 373	1 204 285
Muud ettemaksed	146	0
Lühiajalised nõuded kokku	1 406 519	1 204 285
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	12 573 680	9 781 947
Pikaajalised nõuded kokku	12 573 680	9 781 947
Lühi- ja pikaajalised nõuded kokku	13 980 199	10 986 232

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

Võrdlusperioodi lõpu seisuga ja aruandeperioodi jooksul sisaldasid pikaajalised laenunõuded summas 3 200 000 eurot laenu tütarettevõttele intressimääraga 0%. Kuna see laenunõue muutus intressikandvaks alates 01.01.2022, hindame laenu õiglase väärtuse lähedaseks nominaalväärtusele.

10. Finantsinvesteeringud

Eurodes	Peamine tegevuskoht	Asutamise kuupäev	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020	Kasum/-kahjum kapitaliosaluse väärtuselt
100% tütarettevõttes Võru 77 OÜ	Tartu, Eesti	13.11.2017	402 672	220 800	181 872
100% tütarettevõttes Tiimani 20 OÜ	Narva, Eesti	09.02.2018	457 429	0	500 441
100% tütarettevõttes Kärberi 20 OÜ	Tallinn, Eesti	15.03.2018	495 896	236 264	259 632
100% tütarettevõttes Sütiste 28 OÜ	Tallinn, Eesti	07.05.2018	0	142 803	-219 895
100% tütarettevõttes Lumipood 1 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	3 388	0	-5 436
100% tütarettevõttes Lumipood 2 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	1 476	1 031	-4 926
100% tütarettevõttes Lumi Latvia 1 SIA	Riia, Läti	05.12.2018	1 987 477	1 133 447	854 030
100% tütarettevõttes UAB Lumi Retail Property	Vilnius, Leedu	05.06.2019	0	0	-6 811
Kokku			3 348 338	1 734 346	1 558 907

Finantstulud ja -kulud on kirjeldatud lisas 7.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

11. Eraldised

Seoses juhtimisteenuse lepinguga on Fondi juhtimisettevõttele ette nähtud Fondi tootlusele 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 eraldi 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 197 535 eurot (võrdlusaastal 2020: 90 694). Aastal 2022 täitub fondi asutamisest 5 aastat ning edukustasu kuulub olulises osas väljamaksmisele. Seetõttu on edukustasu eraldi aruandeperioodil kajastatud lühiajalisena. Vt ka lisa 14 – Seotud osapooled.

12. Sissemakstud kapital

Eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Täisosaniku LRP GP OÜ sissemaksed	2	1
Usaldusosanike sissemaksed	15 102 171	10 249 993
Kokku	15 102 173	10 249 994

Aruandeaastal toimusid kapitali sissemaksed summas 4 852 179 eurot ja väljamaksed osakuomanikele kogusummas 1 204 724 eurot.

13. Tingimuslikud varad ja kohustised

Fondil puuduvad tingimuslikud varad ja kohustised.

14. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

Eurodes	31.12.2021		31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtted	13 980 053	0	10 986 232	0
Eraldise jääk täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	0	451 621	0	254 086

Antud laenu tütarettevõtjatele sisaldavad ka intressinõudeid nendelt laenuvõtjalt ning laenu väärtuse languse katteks moodustatud allahindlusi. Kõik väljastatud laenu on pikaajalised, tagatiseta ja väljastatud eurodes. Vt ka lisa 7 – Finantstulud ja –kulud ja lisa 9 – Laenu- ja muud nõuded.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

Finantstulud ja -kulud seotud osapooltelt:

Eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt	944 640	996 661
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused	-77 092	-12 097
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	61 006	92 002
Kasum tütarettevõtjatelt	1 574 993	303 345

Tehingud seotud osapooltega:

Eurodes	31.12.2021		31.12.2020	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Juhtimisteenused täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttelt	43 262	0	32 221	0
Eraldise kulu täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	197 535	0	90 694	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.

15. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Fondi hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

Eurodes	Bilansiline väärtus	
	31.12.2021	31.12.2020
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	1 519 631	59 747
Laenu- ja muud nõuded	13 980 199	10 986 232

Finantskohustised

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

Võlad ja ettemaksed	5 937	4 691
---------------------	-------	-------

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

Aruandeperioodi järel on Fond andnud täiendava laenu summas 970 000 eurot tütarettevõttele Lumipood 2 OÜ, mille eest soetati kinnisvarainvesteering Sillamäel, Eestis.

Fond suurendas laenusummat tütarettevõttele Sütiste 28 OÜ 140 000 euro võrra, et finantseerida tütarettevõtte kinnisvarainvesteeringu renovatsioonitöid.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2021 seisuga	3 288 437
------------------------------------	-----------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	3 288 437
---	-----------

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige
28.aprill 2022

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige
28.aprill 2022

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond Lumi Retail Property 2021. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige
28. aprill 2022

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige
28. aprill 2022

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2022

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	28.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Usaldusfond Lumi Retail Property osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Usaldusfond Lumi Retail Property (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, 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 olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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 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 lahkneb 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 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 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, vääresitiste 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 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 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 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	28.04.2022
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	28.04.2022

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