

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Lumina Kvartali OÜ alustas tegevust 2019 aasta aprillis. Põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine. Lumina Kvartali OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2021.a. moodustas 7 972 531 eurot.

Finantsnäitajad	2021	2020
Omakapital (euro)	3 448 142	-3 431
Osakapital (euro)	2 500	2 500
ROE (%)	100,10	-172,87
Omakapitali suhe varadesse (%)	43,25	-0,06
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,00	0,98
<i>Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:</i>		
ROE (%)= puhaskasum (puhaskahjum)/ omakapital		
Omakapitali suhe varadesse (%)= omakapital/ varad kokku		
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad/lühiajalised kohustised		

2021 aastal loobuti taganemisavalduse alusel 60%-lisest osaluse omandamisest tütarettevõttjas San Miguel OÜ.

Muutus ka Lumina Kvartali OÜ omanduses oleva kinnisvaraobjekti kasutusotstarve, mille tulemusena seni müügiks plaanitud lõpetamata projektidena varude koosseisus kajastatud kinnisvaraobjektid liigitati ümber kinnisvarainvesteeringuteks.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31	136	2
Nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	3
Varud	0	4 508 993	4
Kokku käibevarad	2 531	4 511 629	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	1 350 000	5
Kinnisvarainvesteeringud	7 970 000	0	6
Kokku põhivarad	7 970 000	1 350 000	
Kokku varad	7 972 531	5 861 629	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 550	14 850	7
Võlad ja ettemaksed	4 500 839	4 567 710	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 524 389	4 582 560	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	1 282 500	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 282 500	
Kokku kohustised	4 524 389	5 865 060	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 931	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 451 573	-5 931	
Kokku omakapital	3 448 142	-3 431	
Kokku kohustised ja omakapital	7 972 531	5 861 629	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Muud äritulud	3 462 503	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-10 300	-5 907	
Muud ärikulud	-1	-24	
Ärikasum (kahjum)	3 452 202	-5 931	
Intressikulud	-629	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 451 573	-5 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 451 573	-5 931	

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 aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi alusel võetakse investeering algselt 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) tütarettevõtjatelt". 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 algselt 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise 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.

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 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2022.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2019., 2020. ja 2021. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Lumina Kvartali OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakonto	31	136
Kokku raha	31	136

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded osaniku vastu	2 500	2 500	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded osaniku vastu	2 500	2 500	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Edasimüügi eesmärgil rajatav lõpetamata ehitus	0	4 508 993	6
Kokku varud	0	4 508 993	

2021 muutus Lumina Kvartali OÜ omanduses oleva kinnisvaraobjekti kasutusotstarve, mille tulemusena liigitati seni edasimüügi eesmärgil varude koosseisus kajastuvad kinnisvaraobjektid ümber kinnisvarainvesteeringuteks.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12324601	OÜ San Miguel	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	60	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Muud muutused	31.12.2021
OÜ San Miguel	1 350 000	-1 350 000	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 350 000	-1 350 000	0

06.05.2021.a. sõlmitud kokkuleppe alusel on tütarettevõtte osaluse soetamise leping taganemisavaldusega lõppenud, millest tulenevalt tagastati 60%-line osalus tütarettevõtjas endisele osanikule.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 461 007
Ümberliigitamised	4 508 993
31.12.2021	7 970 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud sõltumatu eksperdi hinnangust.

Õiglase väärtuse leidmisel on lähtutud järgmistest eeldustest:

- 1) Üüritulude kasv - 5% aastas;
- 2) Kulude kasv – 5% aastas;
- 3) Diskontomäär 8,5%;
- 4) Kapitalisatsioonimäär 6,7%;
- 5) Vakants esimesel aastal 10% ja alates teisest aastast 5%.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	23 550	23 550			3%	EUR	2022	13
Lühiajalised laenud kokku	23 550	23 550						
Laenukohustised kokku	23 550	23 550						

	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	13
Lühiajalised laenud kokku	14 850	14 850						
Laenukohustised kokku	14 850	14 850						

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 500 000	4 500 000	0	
Muud võlad	839	839	0	
Intressivõlad	839	839	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	4 500 839	4 500 839	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 500 000	4 500 000	0	13
Muud võlad	210	210	0	
Intressivõlad	210	210	0	13
Muud võlad	1 350 000	67 500	1 282 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 850 210	4 567 710	1 282 500	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 756 314	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	689 078	0
Kokku tingimuslikud kohustised	3 445 392	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2500 EUR.		

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	3 461 007	0	6
Muud	1 496	0	
Kokku muud äritulud	3 462 503	0	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2021 aastal ei olnud osaühingul ühtegi palgalist töötajat.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	2 500	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	

Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	23 550	14 850	7
Kokku laenukohustised	23 550	14 850	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõttjad	0	4 500 000	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	839	210	8
Kokku võlad ja ettemaksed	839	4 500 210	

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 ettevõttjad	0	14 850	14 850	210	7
Kokku laenukohustised	0	14 850	14 850	210	7
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 850	8 700	23 550	629	7
Kokku laenukohustised	14 850	8 700	23 550	629	

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

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Alates 18.05.2022 on Lumina Kvartali OÜ ainosanikuks OÜ San Miguel ja osakapitali suurendamise tulemusena on uueks osakapitali suuruseks 4 502 500 eurot.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Lumina Kvartali OÜ lühiajalised kohustised ületasid aruandekuupäeva seisuga 4 521 858 euro võrra käibevarasid. Aruandekuupäevajärgselt on üks võlausaldaja omapoolse nõude arvel mitterahalise sissemakse teel suurendanud äriühingu osakapitali 4 500 000 euro võrra, mille tulemusena sai võlausaldajast ainuosanik ning Lumina Kvartali OÜ lühiajaliste kohustiste kogusumma vähenes ja netovara suurenes 4 500 000 euro võrra. Ülejäänud lühiajaliste kohustiste summast moodustasid laenu- ja intressikohustised seotud osapoole ees 24 389 eurot, mille osas on võimalik äriühingu likviidsust juhtida.

Omanikud ja juhtkond kinnitavad, et äriühingu finantseerimist jätkatakse kuni kinnisvarainvesteeringute arendustegevuse lõpuleviimiseni, millejärgselt on võimalik hakata tulu teenima. Tulenevalt eeltoodust ei teki äriühingul probleeme omapoolsete kohustiste täitmisel ja Lumina Kvartali OÜ näol on tegemist jätkuvalt tegutseva äriühinguga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2023

Lumina Kvartali OÜ (registrikood: 14701522) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GELA KARLÕŠEV	Juhatuse liige	01.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lumina Kvartali OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Lumina Kvartali OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Auditi läbiviimise tulemusena tuvastasime alljärgnevad märkusega arvamuse avaldamist tingivad asjaolud:

1. Tulenevalt kasutusotstarbe muutusest liigitati 2021 aastal kinnisvaraobjekt, mida seisuga 31.12.2020 lõppenud majandusaastal varude koosseisus kajastati, kinnisvarainvesteeringuks, mille raamatupidamiselikult kajastamisel otsustati rakendada õiglase väärtuse meetodit. Aruandeperioodi kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ümberhindlusest ja seeläbi aruandeperioodi finantstulemus peaks olema +9 tuhande euro võrra positiivsem.

Seisuga 31.12.2020 varude koosseisus kajastuva kinnisvaraobjekti soetusmaksumus oli liitlatud maamaksukulu, mida ei tohi kapitaliseerida. Eelkirjeldatu tulemusena peaks ettevõtte bilansis seisuga 31.12.2020 varude bilansiline maksumus ja omakapital olema -9 tuhande euro võrra väiksemad ja võrdlusperioodi finantstulemus -9 tuhande euro võrra negatiivsem.

2. 2020 aastal soetati järelmaksuga 60%-line osalus tütarettevõtjas, millekohane leping 2021 aastal taganemisavalduse alusel lõpetati. Järelmaksuga tasumisele kuuluva osaluse omandamisel loetakse osaluse soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust. Lisaks eeltoodule tuleb intresse mitteandvaid pikaajalisi kohustisi kajastada bilansis mitte nominaalväärtuses, vaid korregeeritud soetusmaksumuses. Tütarettevõtja soetusmaksumuse ja pikaajaliste kohustiste õige kajastamise korral oleks ettevõtte aruandeperioodi finantstulemus +48 tuhande euro võrra positiivsem. Bilansis seisuga 31.12.2020 oleks tütarettevõtja soetusmaksumus -319 tuhande euro võrra ja pikaajaliste kohustiste summa -271 tuhande euro võrra väiksemad ning omakapital ning võrdlusperioodi finantstulemus -48 tuhande euro võrra negatiivsemad.

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 ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma.

Oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb olulisi väärkajastamisi. Põhjustel, mida oleme välja toonud eespool meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“, muutuksid varude ja tütarettevõtja soetusmaksumuse, pikaajaliste kohustiste ning tulude-kulude õige kajastamise korral enamik ettevõtte tegevusaruandes avaldatud finantsnäitajatest ja -suhtarvudest.

Muu asjaolu

Ettevõtte 31.12.2020 seisuga lõppenud raamatupidamise aastaaruannet ei auditeeritud kuna ettevõttel puudus auditeerimiskohustus. Ettevõtte 31.12.2020 seisuga lõppenud raamatupidamise aastaaruanne on meie poolt üle vaadatud, väljastasime 09.03.2022 selle kohta märkustega kokkuvõtte.

Tegemist ei ole märkusega eelnimetatud asjaolu suhtes.

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 sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

01.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Lumina Kvartali OÜ (registrikood: 14701522) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	01.03.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 451 573
Kokku	3 445 642
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 445 392
Kokku	3 445 642

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 451 573
Kokku	3 445 642
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 445 392
Kokku	3 445 642

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gela Karlõšov	36308310274	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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