

2023



LUMI
CAPITAL

aruandeaasta algus:

01.01.2023

aruandeaasta lõpp:

31.12.2023

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 2023 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.....	13
6. Mitmesugused tegevuskulud.....	16
7. Finantstulud ja -kulud.....	16
8. Raha ja raha ekvivalendid.....	16
9. Laenu- ja muud nõuded	16
10. Finantsinvesteeringud.....	17
11. Eraldised	17
12. Sissemakstud kapital	17
13. Tingimuslikud varad ja kohustised.....	18
14. Seotud osapooled	18
15. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 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 kuute kaubanduskeskusesse Eestis ning nelja kaubanduskeskusesse Lätis. 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 2023 lõpetas Fond puhaskasumiga suuruses 2 062 872 eurot (võrdlusperioodil 4 170 373 eurot). Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Fondi varade maht 24 430 534 eurot (võrdlusperioodil 23 568 353 eurot) ja omakapital 23 667 182 eurot (võrdlusperioodil 22 923 684).

Olulisemad finantssuhtarvud:

	31.12.2023	31.12.2022
Varade aastane kasv (%)	3,66%	25,04%
ROE (%)	8,86%	20,19%

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

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KOONDKASUMIARUANNE**

Eurodes	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Mitmesugused tegevuskulud	6	-98 972	-96 007
Muud ärikulud	11, 14	-133 106	-409 619
Ärikahjum		-232 078	-505 626
Finantstulud	7	2 294 950	4 676 634
Finantskulud	7	0	-635
Finantstulud ja -kulud kokku		2 294 950	4 675 999
Kasum enne tulumaksu		2 062 872	4 170 373
Aruandeaasta puhaskasum		2 062 872	4 170 373
Aruandeaasta koondkasum kokku		2 062 872	4 170 373

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	37 412	47 774
Laenu- ja muud nõuded	9	1 868 934	1 188 077
Käibevara kokku		1 906 346	1 235 851
Põhivara			
Pikaajalised laenu- ja muud nõuded	9	14 651 574	15 660 501
Finantsinvesteeringud	10	7 872 614	6 672 001
Põhivara kokku		22 524 188	22 332 502
Varad kokku		24 430 534	23 568 353
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed		9 154	7 033
Lühiajalised eraldised	11, 14	754 198	637 636
Lühiajalised kohustised kokku		763 352	644 669
Kohustised kokku		763 352	644 669
Omakapital			
Sissemakstud kapital	12	17 591 991	17 591 991
Jaotamata kasum		6 075 191	5 331 693
Omakapital kokku		23 667 182	22 923 684
Omakapital ja kohustised kokku		24 430 534	23 568 353

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Eurodes	Lisad	Kapitali sissemaksed	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2021		15 102 173	3 288 437	18 390 610
Aruandeaasta puhaskasum		0	4 170 373	4 170 373
Sissemakstud kapital	12	2 489 818	0	2 489 818
Osakuomanikele tehtud väljamaksed	12	0	-2 127 117	-2 127 117
Seisuga 31.12.2022		17 591 991	5 331 693	22 923 684
Aruandeaasta puhaskasum		0	2 062 872	2 062 872
Osakuomanikele tehtud väljamaksed	12	0	-1 319 374	-1 319 374
Seisuga 31.12.2023		17 591 991	6 075 191	23 667 182

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eurodes	Lisa	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		2 062 872	4 170 373
Korrigeerimised:			
Finantstulud ja -kulud	7	-2 294 950	-4 675 999
Pikaajalise eraldise kulud	11, 14	133 106	409 619
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		2	48
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-14 423	-222 508
Rahavood äritegevusest kokku		-113 393	-318 467
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	9	-123 175	-3 876 475
Antud laenude tagasimaksed	9	713 667	823 111
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel	10	-51 500	-9 410
Laekunud intressid	7	883 413	1 546 683
Rahavood investeerimistegevusest kokku		1 422 405	-1 516 091
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud kapitali sissemaksed	12	0	2 489 818
Osakuomanikele tehtud väljamaksed	12	-1 319 374	-2 127 117
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 319 374	362 701
Rahavood kokku		-10 362	-1 471 857
Raha ja rahalähendid perioodi alguses	8	47 774	1 519 631
Raha ja rahalähendite muutus		-10 362	-1 471 857
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus	8	37 412	47 774

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE 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 2023 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

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid fondile kohustuslikuks alates 1. jaanuar 2023:

„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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

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“.

Fond on raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtunud kehtima hakanud muudatustest.

Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki.

Muudatused ei avaldanud esmakordsel rakendamisel fondi raamatupidamise aruandele olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued ja muudetud standardid kohalduvad pärast 1. jaanuari 2024 algavatele aruandeperioodidele ja lubatud on varasem rakendamine. Fond ei ole ühtki neist uutest ja muudetud standarditest ennetähtaegselt kasutusele võtnud ja tema hinnangul ei avalda need jõustudes fondi raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- „Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ (IAS 1 muudatused);
- „Eritingimustega pikaajalised kohustised“ (IAS 1 muudatused);
- „Tarnijate rahastamise kokkulepped“ (IAS 7 ja IFRS 7 muudatused);
- „Rendikohustis müügi-tagasirenditehingutes“ (IFRS 16 muudatused);
- „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused)

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

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis pole veel jõustunud, ei ole eeldatavasti olulist mõju Fondi 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

Vara kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Fond saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

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 Keskpanga 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, õiglasest väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasest 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 õiglasest väärtuses. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglasest 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:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

- 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.

Laenu- ja muud nõuded

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

Investeering tütarettevõtetesse

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest.

Fondi finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest 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 tulused kajastatakse kohustiste all.

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:

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

- 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 valdkonnad, mis on nõudnud olulisi juhtkonna hinnanguid

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 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 krediidireiting.

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

Seisuga 31. detsember 2023 oli krediidiriski positsioon järgmine:

<i>Eurodes</i>	12 kuu jooksul	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2023					
Raha ja raha ekvivalendid	37 412	0	0	37 412	37 412
Muud nõuded	0	0	1 868 838	1 868 838	1 868 838
Muud ettemakstud kulud	96	0	0	96	96
Laenunõuded	0	0	14 651 574	14 651 574	14 651 574
Finantskohustised kokku	37 508	0	16 520 412	16 557 920	16 557 920
Seisuga 31.12.2022					
Raha ja raha ekvivalendid	47 774	0	0	47 774	47 774
Muud nõuded	1 187 979	0	0	1 187 979	1 187 979
Muud ettemakstud kulud	98	0	0	98	98
Laenunõuded	0	0	15 660 501	15 660 501	15 660 501
Finantskohustised kokku	1 235 851	0	15 660 501	16 896 352	16 896 352

Vabad rahalised vahendid on hoiustatud Eestis tegevusloa alusel tegutsevas krediidasutuses LHV Pank AS (Moody's krediidireiting Baa3) 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.

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, laenunõude 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 laenunõuded 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 38 699 eurot ehk 0,23% bilansilisest väärtusest. Usaldusfondi juhatuse hindab oodatavate krediidikahjude suurust väheoluliseks ning ei kajastanud oodatavat krediidikahjumit raamatupidamisaruannetes.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglasel väärtusel või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäärade muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäära risk tekib muutuvate intressimäärade ja võlakohustistest ja seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad.

Seisuga 31.12.2023 Fondil puudusid intressikandvad võlakohustised. Intressi kandvad laenuõuded 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 täitmisega või et Fond peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Fondi finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2023. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

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

<i>Eurodes</i>	12 kuu jooksul	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2023					
Võlad tarnijatele	2 356	0	0	2 356	2 356
Muud kreditoorsed võlad	6 798	0	0	6 798	6 798
Edukustasu	754 198	0	0	754 198	754 198
Finantskohustised kokku	763 352	0	0	763 352	763 352
Seisuga 31.12.2022					
Võlad tarnijatele	1 255	0	0	1 255	1 255
Muud kreditoorsed võlad	5 778	0	0	5 778	5 778
Edukustasu	637 636	0	0	637 636	637 636
Finantskohustised kokku	644 669	0	0	644 669	644 669

Valuutarisk

Fondil ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Fond on rahastatud täielikult omakapitaliga.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

6. Mitmesugused tegevuskulud

Eurodes	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Juhtimistasu	-60 386	-54 896
Raamatupidamise ja auditi kulud	-16 974	-13 780
Juriidilised kulud	-7 195	-15 039
Muud kulud	-14 417	-12 292
Kokku	-98 972	-96 007

7. Finantstulud ja -kulud

Eurodes	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Intressitulu pangahoiustelt	151	74
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt (lisa 14)	1 564 121	1 388 931
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused	0	-635
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	635	77 092
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	730 043	3 210 537
Kokku	2 294 950	4 675 999

Tütarettevõtjate kasum (kahjum) kokku oli 730 678 eurot (2022.a. 3 286 994 eurot) (lisa 10). See koosnes kasumitest summas 1 258 950 eurot (2022.a. 3 398 938 eurot) ja kahjumitest summas 528 272 eurot (2022.a. 111 944 eurot). Osa tütarettevõtete kasumist suuruses 635 eurot kasutati varem laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamiseks. Tulemusena finantstulu osaluse väärtuse kasvust kujunes järgmiselt: 730 678 -635 = 730 043.

8. Raha ja raha ekvivalendid

Eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Raha arvelduskontodel	37 412	47 774
Kokku	37 412	47 774

9. Laenu- ja muud nõuded

Eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised nõuded		
Intressinõuded	1 868 838	1 187 979
Muud ettemaksed	96	98
Lühiajalised nõuded kokku	1 868 934	1 188 077

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	14 651 574	15 660 501
Pikaajalised nõuded kokku	14 651 574	15 660 501
Lühi- ja pikaajalised nõuded kokku	16 520 508	16 848 578

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

10. Finantsinvesteeringud

Eurodes	Peamine tegevuskoht	Asutamise kuupäev	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022	Kasum/-kahjum kapitaliosaluse väärtuselt
100% tütarettevõttes Võru 77 OÜ	Tartu, Eesti	13.11.2017	1 479 156	1 064 584	414 572
100% tütarettevõttes Soldina OÜ	Narva, Eesti	09.02.2018	947 412	888 189	59 223
100% tütarettevõttes Kärberi 20 OÜ	Tallinn, Eesti	15.03.2018	1 175 914	1 169 862	6 052
100% tütarettevõttes Sütiste 28 OÜ	Tallinn, Eesti	07.05.2018	54 823	131 064	-76 241
100% tütarettevõttes Priisle 1 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	8 688	3 194	-154 506
100% tütarettevõttes Viru 35 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	3 812	0	-255 553
100% tütarettevõttes Lumi Latvia 1 SIA	Riia, Läti	05.12.2018	4 190 724	3 411 620	779 104
100% tütarettevõttes UAB Lumi Retail Property	Vilnius, Leedu	05.06.2019	6 256	0	-40 644
100% tütarettevõttes LRP 2 OÜ	Tallinn, Eesti	27.01.2022	2 915	2 785	-370
100% tütarettevõttes LRP 3 OÜ	Tallinn, Eesti	26.01.2022	2 914	703	-959
Kokku			7 872 614	6 672 001	730 678

Finantstulud ja -kulud on kirjeldatud lisas 7

11. Eraldised

Seoses juhtimisteenuse lepinguga on Fondi juhtimisettevõttele ette nähtud Fondi tootlusel 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 133 106 eurot (võrdlusaastal 2022: 409 619). Aastal 2023 toimus edukustasu väljamakseid summas 16 544 eurot. Kuna jooksvalt tehtavate edukustasu maksete suurus ei ole ette täpselt teada, on edukustasu eraldi aruandeperioodil kajastatud lühiajalisena. Vt ka lisa 14 – Seotud osapooled.

12. Sissemakstud kapital

Eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Täisosaniku LRP GP OÜ sissemaksed	1	1
Usaldusosanike sissemaksed	17 591 990	17 591 990
Kokku	17 591 991	17 591 991

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

Aruandeaastal toimusid väljamaksed osakuomanikele kogusummas 1 319 374 eurot. 2022.a. toimusid kapitali sissemaksed summas 2 489 818 eurot ja väljamaksed osakuoamikele kogusummas 2 127 117 eurot.

13. Tingimuslikud varad ja kohustised

Fondil puuduvad tingimuslikud varad ja kohustised seisuga 31.12.2023 (2022.a. puudusid Fondil tingimuslikud varad ja kohustised).

14. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

Eurodes	31.12.2023		31.12.2022	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtted	16 520 412	0	16 848 480	0
Eraldise jääk täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	0	754 198	0	637 636

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

Finantstulud ja -kulud seotud osapooltelt:

Eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt	1 564 121	1 388 931
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused	0	-635
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	635	77 092
Kasum tütarettevõtjatelt	730 043	3 210 537

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

Tehingud seotud osapooltega:

Eurodes	31.12.2023		31.12.2022	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Juhtimisteenused täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttelt	60 386	0	54 896	0
Eraldise kulu täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	133 106	0	409 619	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 2023 ja 31. detsember 2022 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

Eurodes	Bilansiline väärtus	
	31.12.2023	31.12.2022
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	37 412	47 774
Laenu- ja muud nõuded	16 520 508	16 848 578
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	9 154	7 033

Õiglane 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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2023 seisuga	6 075 191
------------------------------------	-----------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	6 075 191
---	-----------

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige
30.aprill 2024

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige
30.aprill 2024

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond Lumi Retail Property 2023. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige
30. aprill 2024

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige
30. aprill 2024

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI HENNO	Täisosaniku esindaja	30.04.2024
RAIKO URI	Täisosaniku esindaja	30.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Usaldusfond Lumi Retail Property osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Usaldusfond Lumi Retail Property (fond) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31.12.2023 ning koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt fondi finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 fondist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 arvamusel.

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 fondi 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 fondi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad fondi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 fondi 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 fondi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada fondi - 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.

/digitaalselt allkirjastatud/
Lembi Uett
Vandeaudiitori number 566

/digitaalselt allkirjastatud/
Brenda Heinla
Vandeaudiitori number 748

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn

30.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	30.04.2024
BRENDA HEINLA	Vandeaudiitor	30.04.2024

Sidevahendid

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