

2024

aruandeaasta algus: 01.01.2024
aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: **Usaldusfond Lumi Retail Property**
registrikood: 14342112

aadress: Kentmanni tn 4, Kesklinna linnaosa,
10116 Tallinn, Harju maakond

e-post: info@nuve.ee

USALDUSFOND LUMI RETAIL PROPERTY

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 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	12
5. Finantsriskide juhtimine	12
6. Mitmesugused tegevuskulud	15
7. Finantstulud ja -kulud	15
8. Raha ja raha ekvivalendid	15
9. Laenu- ja muud nõuded	15
10. Finantsinvesteeringud	16
11. Eraldised	16
12. Sissemakstud kapital	17
13. Tingimuslikud varad ja kohustised	17
14. Seotud osapooled	17
15. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	18
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
JUHATUSE ALLKIRJAD 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 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 tüdarettevõtete investeeringud 6 kaubanduskeskusesse Eestis ning 15 kaubanduskeskusesse Lätis. Aruandeperioodil omandas Fond Lätis 11 Rimi toidupoe koosseisuga portfelli. Fond planeerib tulevikus jätkuvalt mitmeid täiendavaid investeeringuid ja ka täiendavaid kapitali kaasamisi. Fondi tegevuse pikkuseks on planeeritud 20 aastat.

Aasta 2024 lõpetas Fond puhaskasumiga suuruses 2 542 785 eurot (võrdlusperioodil 2 062 872 eurot). Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Fondi varade maht 32 235 113 eurot (võrdlusperioodil 24 430 534 eurot) ja omakapital 31 317 967 eurot (võrdlusperioodil 23 667 182).

Olulisemad finantssuhtarvud:

	31.12.2024	31.12.2023
Varade aastane kasv (%)	32,0%	3,7%
ROE (%)	9,3%	8,9%

Varade aastane kasv (%) = $(\text{varad kokku} / \text{eelmise perioodi varad kokku} - 100\%) \times 100\%$

ROE (%) = $\text{perioodi puhaskasum} / \text{perioodi keskmine omakapital} \times 100\%$

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

Eurodes	Lisa	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Mitmesugused tegevuskulud	6	- 126 742	-98 972
Muud ärikulud	11, 14	-174 554	-133 106
Ärikahjum		-301 296	-232 078
Finantstulud	7, 14	2 844 081	2 294 950
Finantstulud ja -kulud kokku		2 844 081	2 294 950
Kasum enne tulumaksu		2 542 785	2 062 872
Aruandeaasta puhaskasum		2 542 785	2 062 872
Aruandeaasta koondkasum kokku		2 542 785	2 062 872

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Eurodes	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	1 647 224	37 412
Laenu- ja muud nõuded	9	2 478 508	1 868 934
Käibevara kokku		4 125 732	1 906 346
Põhivara			
Pikaajalised laenu- ja muud nõuded	9	18 819 506	14 651 574
Finantsinvesteeringud	10	9 289 875	7 872 614
Põhivara kokku		28 109 381	22 524 188
Varad kokku		32 235 113	24 430 534
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed		19 599	9 154
Lühiajalised eraldised	11, 14	897 547	754 198
Lühiajalised kohustised kokku		917 146	763 352
Kohustised kokku		917 146	763 352
Omakapital			
Sissemakstud kapital	12	23 899 991	17 591 991
Jaotamata kasum		7 417 976	6 075 191
Omakapital kokku		31 317 967	23 667 182
Omakapital ja kohustised kokku		32 235 113	24 430 534

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Eurodes	Lisad	Kapitali sissemaksed	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
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
Aruandeaasta puhaskasum		0	2 542 785	2 542 785
Sissemakstud kapital	12	6 308 000	0	6 308 000
Osakuomanikele tehtud väljamaksed	12	0	-1 200 000	-1 200 000
Seisuga 31.12.2024		23 899 991	7 417 976	31 317 967

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eurodes	Lisa	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		2 542 785	2 062 872
Korrigeerimised:			
Finantstulud ja -kulud	7, 14	-2 844 081	-2 294 950
Pikaajalise eraldise kulud	11, 14	174 554	133 106
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		96	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-20 760	-14 423
Rahavood äritegevusest kokku		-147 406	-113 393
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	9, 14	-4 658 593	-123 175
Antud laenude tagasimaksed	9, 14	481 611	713 667
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel	10	-30 000	-51 500
Laekunud intressid	7, 14	856 200	883 413
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-3 350 782	1 422 405
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud kapitali sissemaksed	12	6 308 000	0
Osakuomanikele tehtud väljamaksed	12	-1 200 000	-1 319 374
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 108 000	-1 319 374
Rahavood kokku		1 609 812	-10 362
Raha ja rahalähendid perioodi alguses	8	37 412	47 774
Raha ja rahalähendite muutus		1 609 812	-10 362
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus	8	1 647 224	37 412

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

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 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 2024 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 7 500 000 eurot;
- Müügitulu 15 000 000 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

Uued standardid, mis jõustusid 1. jaanuaril 2024, ei avalda olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Välja antud, kuid seni veel jõustumata standardid

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

- „Finantsinstrumentide liigitamise ja mõõtmise muudatused“ (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused);
- „Avaliku aruandekohustuse tütarettevõtted: avalikustatav teave“ (IFRS 19);
- IFRS standardite iga-aastased edasiarendused – 11.kõide;
- „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused).

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

Fond kavatseb rakendada alates 1. jaanuarist 2027 uut standardit IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja avalikustamine“. Standardiga IFRS 18 asendatakse standard IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“. Peamised muutused nõuetes on struktureeritum kasumiaruanne ja juhtkonna määratletud tulemuslikkuse näitajate avalikustamine ja auditeerimine ning andmete suurem eristamine. Fond hindab parajasti IFRS 18 rakendamisest tulenevat võimalikku mõju tema 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.

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 välisvaluuta tehingud.

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 rakendusallasse jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglases väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelitest, 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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasel väärtuses. Juhul kui tegu on investeringuga, 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 tavapärasel 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 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 tähtajaks 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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

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 intressitulust 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

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 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.

Tulumaks

Fond on registreeritud Investeermisfondide seaduse alusel usaldusfondina. Usaldusfond on Tulumaksuseaduse alusel maksuläbipaistev äriühing, mistõttu ei käsitleta usaldusfondi tulumaksukohuslasena.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

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 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 tuluseid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslike 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. Juhtkonna hinnanguid kasutatakse peamiselt Fondi investeeringute, sealjuures laenuõuete väärtuse hindamisel. Aruandeaastal Fondi investeeringute allahindlusi ei olnud.

5. Finantsriskide juhtimine

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

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 2024 oli krediidiriski positsioon järgmine:

<i>Eurodes</i>	12 kuu jooksul	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatu- pidamislik väärtus
Seisuga 31.12.2024					
Raha ja raha ekvivalendid	1 647 224	0	0	1 647 224	1 647 224
Muud nõuded	2 478 508	0	0	2 478 508	2 478 508
Laenunõuded	0	0	18 819 506	18 819 506	18 819 506
Finantskohustised kokku	4 125 732	0	18 819 506	22 945 238	22 945 238
Seisuga 31.12.2023					
Raha ja raha ekvivalendid	37 412	0	0	37 412	37 412
Muud nõuded	1 868 838	0	0	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	1 906 346	0	14 651 574	16 557 920	16 557 920

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

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 liikmetega. 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, laenuvõtjate 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.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

Hinnangust on järeldatav, et Usaldusfondi laenuõuded on tugevas positsioonis nii laenuvõtjate rahavoolise teenindusvõime kui kaudse väärtusega tagatuse kaudu võimaliku vara müügi korral. Töenäosustega kaalutud krediitkahjude mudeli järgi oleks oodatav krediitkahjum (ECL) kõikidele laenu- ja intressinõuetele kokku 57 849 eurot ehk 0,27% bilansilisest väärtusest. Usaldusfondi juhatuse hindab oodatavate krediitkahjude suurust väheoluliseks ning ei kajastanud oodatavat krediitkahjumit raamatupidamisaruannetes.

Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglased väärtused või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäärade muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäära risk tekib muutuvate intressimäärade võimalike muutustest ja seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad.

Seisuga 31.12.2024 Fondil puudusid intressikandvad võimalikud riskid. 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 2024. 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- pidamisik väärtus
Seisuga 31.12.2024					
Võlad tarnijatele	11 913	0	0	11 913	11 913
Muud kreditoorsed võlad	7 686	0	0	7 686	7 686
Edukustasu	897 547	0	0	897 547	897 547
Finantskohustised kokku	917 146	0	0	917 146	917 146
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

Valuutarisk

Fondil ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Fond on rahastatud täielikult omakapitaliga.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

6. Mitmesugused tegevuskulud

Eurodes	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Juhtimistasu	-66 570	-60 386
Raamatupidamise ja auditi kulud	-18 279	-16 974
Juriidilised kulud	-32 183	-7 195
Muud kulud	-9 710	-14 417
Kokku	-126 742	-98 972

7. Finantstulud ja -kulud

Eurodes	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Intressitulu pangahoiustelt	34 754	151
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt (lisa 14)	1 468 616	1 564 121
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	0	635
Kasum tütarettevõtjatelt	1 340 711	730 043
Kokku	2 844 081	2 294 950

Tütarettevõtjatelt teenitud kasum kokku oli 1 340 711 eurot (2023.a. 730 678 eurot) (lisa 10). See koosnes kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumitest summas 1 419 667 eurot (2023.a. 1 258 950 eurot) ja kahjumitest summas 78 956 eurot (2023.a. 528 272 eurot).

8. Raha ja raha ekvivalendid

Eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Raha arvelduskontodel	1 647 224	37 412
Kokku	1 647 224	37 412

9. Laenu- ja muud nõuded

Eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised nõuded		
Intressinõuded	2 470 360	1 868 838
Intressinõuded hoiustelt	8 148	0
Muud ettemaksed	0	96
Lühiajalised nõuded kokku	2 478 508	1 868 934
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	18 819 506	14 651 574
Pikaajalised nõuded kokku	18 819 506	14 651 574

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

Lühi- ja pikaajalised nõuded kokku **21 298 014** **16 520 508**

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

10. Finantsinvesteeringud

Eurodes	Peamine tegevuskoht	Asutamise kuupäev	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023	Kasum/-kahjum kapitaliosaluse väärtuselt
100% tütarettevõttes Võru 77 OÜ	Tartu, Eesti	13.11.2017	1 633 649	1 479 156	154 493
100% tütarettevõttes Soldina OÜ	Narva, Eesti	09.02.2018	1 188 839	947 412	241 427
100% tütarettevõttes Kärberi 20 OÜ	Tallinn, Eesti	15.03.2018	1 363 856	1 175 914	187 942
100% tütarettevõttes Sütiste 28 OÜ	Tallinn, Eesti	07.05.2018	276 694	54 823	221 871
100% tütarettevõttes Priisle 1 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	7 261	8 688	-38 927
100% tütarettevõttes Viru 35 OÜ	Tallinn, Eesti	26.06.2018	5 653	3 812	-18 159
100% tütarettevõttes Nuve Latvia 1 SIA	Riia, Läti	05.12.2018	4 804 658	4 190 724	613 934
100% tütarettevõttes Nuve LT UAB	Vilnius, Leedu	05.06.2019	4 156	6 256	-21 150
100% tütarettevõttes LRP 2 OÜ	Tallinn, Eesti	27.01.2022	2 555	2 915	-360
100% tütarettevõttes LRP 3 OÜ	Tallinn, Eesti	26.01.2022	2 554	2 914	-360
Kokku			9 289 875	7 872 614	1 340 711

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 eraldis 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 174 554 eurot (võrdlusaastal 2023: 133 106). Aastal 2024 toimus edukustasu väljamakseid summas 31 205 eurot. Kuna jooksvalt tehtavate edukustasu maksete suurus ei ole ette täpselt teada, on edukustasu eraldis aruandeperioodil kajastatud lühiajalisena. Vt ka lisa 14 – Seotud osapooled.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

12. Sissemakstud kapital

Eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Täisosaniku LRP GP OÜ sissemaksed	1	1
Usaldusosanike sissemaksed	23 899 990	17 591 990
Kokku	23 899 991	17 591 991

Aruandeaastal toimusid kapitali sissemaksed summas 6 308 000 eurot ja väljamaksed osakuomanikele kogusummas 1 200 000 eurot. 2023.a. ei toimunud kapitali sissemakseid ja väljamaksed osakuomanikele olid kogusummas 1 319 374 eurot.

13. Tingimuslikud varad ja kohustised

Fondil puuduvad tingimuslikud varad ja kohustised seisuga 31.12.2024 (31.12.2023 seisuga puudusid Fondil tingimuslikud varad ja kohustised).

14. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

Eurodes	31.12.2024		31.12.2023	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtted	21 289 866	0	16 520 412	0
Eraldise jääk täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	0	897 547	0	754 198

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	31.12.2024	31.12.2023
Intressitulu tütarettevõtetele antud laenudelt	1 468 616	1 564 121
Antud laenude väärtuse languse katteks moodustatud allahindluse vabastamised	0	635
Kasum tütarettevõtjatelt	1 340 711	730 043

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

Tehingud seotud osapooltega:

Eurodes	31.12.2024	31.12.2023
	Ost	Ost
Juhtimisteenused täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttelt	66 570	60 386
Eraldise kulu täisosaniku juhatuse liikmetega seotud ettevõttele (vt. lisa 11)	174 554	133 106

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal 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 – õiglase väärtus

Fondi hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglasel väärtusel oluliselt seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

Eurodes	Bilansiline väärtus	
	31.12.2024	31.12.2023
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	1 647 224	37 412
Laenu- ja muud nõuded	21 298 014	16 520 508
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	19 599	9 154

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 kirjade raha ja raha ekvivalendid ning võlad tarnijatele ja muud võlad bilansilised maksumused loetakse võrdseks nende õiglase väärtusega.

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2024 seisuga	7 417 976
------------------------------------	-----------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	7 417 976
---	-----------

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige
29. aprill 2025

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige
29. aprill 2025

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

JUHATUSE ALLKIRJAD 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond Lumi Retail Property 2024. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lauri Henno
LRP GP OÜ juhatuse liige
29. aprill 2025

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
LRP GP OÜ juhatuse liige
29. aprill 2025

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2025

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI HENNO	Täisosaniku esindaja	29.04.2025
RAIKO URI	Täisosaniku esindaja	30.04.2025

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Usaldusfond Lumi Retail Property osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Usaldusfond Lumi Retail Property (fond) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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 arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lembi Uett

Vandeaudiitori number 566

/digitaalselt allkirjastatud/

Brenda Heinla

Vandeaudiitori number 748

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn

30.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Usaldusfond Lumi Retail Property (registrikood: 14342112) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Lembi Uett	Vandeaudiitor	30.04.2025
BRENDA HEINLA	Vandeaudiitor	30.04.2025