



UNITED PARTNERS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2020

UPP Olaines OÜ



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2020

Aruandlusperiood: 01.01.2020 – 31.12.2020

Ettevõtte nimi: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Address: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Eesti

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD UPP OLAINES OÜ RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	8
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	12
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	12
Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest.....	12
Lisa 2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused.....	12
Lisa 2.2 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine.....	12
Lisa 2.3 Veel vastuvõtmata uued standardid, muudatused ja tõlgendused.....	15
Lisa 2.4 Konsolideerimine.....	16
Lisa 2.5 Segmendiaruandlus	17
Lisa 2.6 Kinnisvarainvesteering.....	17
Lisa 2.7 Eraldised ja tingimuslikud kohustised	18
Lisa 2.8. Rendiarvestus	18
Lisa 2.9. Finantsvarad	18
Lisa 2.10. Nõuded ostjate vastu.....	19
Lisa 2.11 Raha ja raha ekvivalendid	19
Lisa 2.12. Finantskohustised	20
Lisa 2.13. Tuletisinstrumendid.....	20
Lisa 2.14. Maksustamine.....	20
Lisa 2.15. Tulu kajastamine	22
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine.....	22
Lisa 3.1. Riskijuhtimine.....	22
Lisa 3.2. Õiglase väärtuse mõõtmine.....	25
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	26
Lisa 5. Tütarettevõtted.....	27
Lisa 6. Müügitulu segmendiaruandlus	28
Lisa 7. Üldhalduskulud.....	28
Lisa 8. Finantstulud (kulud)	28
Lisa 9. Tulumaks	29

Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid	29
Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	29
Lisa 12. Kinnisvarainvesteering.....	29
Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad	31
Lisa 14. Osakapital.....	32
Lisa 15. Laenukohustised	32
Lisa 16. Tuletisinstrumendid.....	33
Lisa 17. Tingimuslikud varad ja kohustised.....	33
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega	33
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne	34
Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne.....	35
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	36
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	36
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE.....	38
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	44
JUHATUSE DEKLARATSIOON	45

TEGEVUSARUANNE

Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ (edaspidi „Ettevõte“ ja koos tütaretevõtetega „Grupp“ asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Park asukoht on Läti, Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumbr 8080 003 0029, registreeritud Olaine valla linna maakatastris nr. 5439.

Ettevõtte asutati 24.08.2017 ning majanduslik tegevus puudus kuni 15.12.2017, mil omandati Olaines Logistics Parki külmladu.

Ettevõtte äritegevus ei ole mõjutatud hooajalistest faktoritest. Ettevõtte tegevusel puudub sotsiaalne või keskkondlik mõju.

Ettevõtte loodi ainult Olaines Logistics Parki finantseerimiseks, omandamiseks ja haldamiseks, seetõttu strateegilisi muutusi ettevõtte äritegevuses ei ole planeeritud.

Juhtkonnal puudub informatsioon trendidest, ebakindlustest, nõuetest, kohustustest või sündmustest, mis võiks tõenäoliselt osutada olulist mõju ettevõtte väljavaadetele selle aruandlusperioodi järgsel perioodil väljaspool ettevõtte regulaarset äritegevust.

UPP Olaines OÜ Grupi struktuur seisuga 31.12.2020 on järgmine:



UPP Olaines OÜ võlakirjad on alates 29.11.2018 noteeritud Nasdaq Tallinn börsi põhiminekirjas.

UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

COVID-19 mõju Grupi majandustegevusele

Aruandeaasta alguses üle maailma levima hakanud ning 2020 märtsis globaalse majandusseisaku põhjustanud koroonaviirus jõudis ka Baltimaadesse, põhjustades siin riigipiiride sulgemised välisriikide kodanikele, koolide sulgemised ning esmatarbekaupade ostupaanika. Pandeemiast põhjustatud majandusseisaku tagajärgede ulatuslikus on ebaselge, kuid need on kindlasti tõsised.

Grupi majandustegevust viiruse puhang otseselt ei ole mõjutanud. Viiruse puhangust on mõjutatud mingil määral kinnisvara rentivate ettevõtete majandustegevus, mis võib kaudselt mõjutada ka Grupi majandustulemusi. Juhatuse parim hinnang näeb ette, et olukorras kus viiruse puhang ning sellest tingitud majandusseisak oluliselt ei süvene, siis tulenevalt Grupi poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete tegevusvaldkonnast, on nende asjaolude mõju Grupi majandustulemustele mõõdukas.

Juhatusetegevusaruanne

Aruandeperioodi üldhalduskulud olid kokku 151 122 (2019: 71 123) eurot, mis moodustavad 5,74% (2019: 2,75%) neto renditulust.

Seisuga 31.12.2020 moodustasid Grupi varad kokku 32 121 185 (31.12.2019: 31 675 413) eurot, sh. õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteering, mis moodustas 97,5% (31.12.2019: 97,6%) varadest. Grupi netovõlg oli 23 803 960 (31.12.2019: 24 982 851) eurot. Netovõlg on arvatud järgnevalt: Grupi kogulaenu on lahutatud raha ning raha ja ekvivalendid, ning seejärel on lahutatud sellest emaettevõttelt, United Partners Property OÜ, saadud allutatud laen.

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh. õigeaegsete üüri- ning kommunaalteenuste laekumiste perioodil 01.01.2020 – 31.12.2020 ei toimunud.

Majandusaasta finantsülevaade

Grupi neto renditulu 2020 oli 2 633 558 (2019: 2 589 379) eurot. Aruandeperioodide võrdluses majandusaastal toimunud neto rendivoo kasv on tingitud indekseerimisest ning efektiivsemast äritegevusest.

Grupi ärikasum aruandeaastal oli 2 916 384 (2019: 2 649 256) eurot. Majandusaasta ärikasumi kasv aruandeperioodide võrdluses on tingitud sellest, et 2020 puudusid erakorralised, ühekordse loomuga, kulud ning tulu kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasvust oli võrdlusperioodiga oluliselt suurem.

Aruandeaasta puhaskasum oli 1 735 650 (2019: 1 399 103) eurot. Puhaskasumi kasv on tingitud osaliselt juba eelpoolnimetatud põhjustest ning lisaks teenis Grupp aruandeperioodi jooksul intressiswapi tulu enam kui eelmisel perioodil.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse selgitamisel kasutatakse sõltumatu atesteeritud hindaja teenust ning sellest tulenevalt kajastati aruandlusperioodil kinnisvara ümberhindlusest saadud kasumit 346 688 (2019: 147 000) eurot.

Aruandekuupäeva seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Muudatused Ettevõtte üürilepingutes

15. 01.2021 lõppes üürileping Plesko Real Estate SIA'ga. Nimetatud äriühing üüris Olaines Logistics Park-is kokku 1 573 m² lao- ning administratiivpinda.

15.03.2021 lõppes üürileping Premier Restaurants Latvija SIA'ga. Nimetatud äriühing üüris Olaines Logistics Park-is kokku 2 382 m² lao- ning administratiivpinda.

18.01.2021 sõlmis Olaines Logistics SIA 5 aastase üürilepingu ettevõttega NNL LV SIA. NNL LV SIA võttis üürile kokku 2 663 m² lao- ning administratiivpinda. Nimetatud äriühing pakub 3PL teenuseid tuntud Baltimaade ettevõtetele, nende seas Premia, Maxima jt.

16.04.2021 täiendati Girtelos Logistika SIA üürilepingut, millega viimane võttis üürile täiendavalt 1 177 m² lao- ning administratiivpinda.

Mainitud muudatused üürilepingutes ei mõjuta oluliselt Grupi 2021. majandusaasta üüritulu, erandina 1. kvartal 2021, mille jooksul toimus pindade üleandmine ning vastuvõtmine.

Muudatus United Partners Group logistikainvesteeringute struktuuris

Märtsis 2021 restruktureeriti United Partners Group OÜ siseselt logistikainvesteeringute gruppi. Varasemalt oli Ettevõtte otsene emattevõtte United Partners Property OÜ, kuhu kuulusid ka United Partners Group OÜ elamuarenduse investeeringud. United Partners Group OÜ logistikainvesteeringud, sh. Ettevõtte, kuuluvad nüüd United Partners Property OÜ 100% omanduses oleva haldusettevõtte, UPP Logistics Properties OÜ, omandusse. Restruktureerimise eesmärk oli tekitada United Partners Group OÜ logistikakinnisvara investeeringutele ning elamuarenduse investeeringutele eraldiseisvad haldusüksused.

Majandusaasta finantsaruandluse võtmenäitajad

(eurodes)	2020	2019
Neto renditulu	2 633 558	2 589 379
Ärikasum	2 916 384	2 649 256
Perioodi kasum	1 735 650	1 399 103

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Kinnisvarainvesteering	31 320 000	30 909 000
Intressikandvad laenud	27 428 633	28 492 625
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	24 480 333	25 544 325

(eurodes)	2020	2019
Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasum / Puhaskasum)	65,9%	54,0%
ROA, % (Puhaskasum / Keskmised varad)	5,44%	4,4%
ROE, % (Puhaskasum/Keskmine omakapital)	54,9%	59,1%
Likviidsuskordaja, kordades ((Käibevara-varud)/lühiajalised kohustised))	0,45	0,41
DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed, va omanikulaenu põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,3	1,3

Vastavus võlakirjatingimustega

Vastavalt UPP Olaines OÜ võlakirjade tingimuste punktidele 3.5.3 ning 3.5.4 kinnitab juhtkond, et UPP Olaines OÜ DSCR on perioodil 01.01.2020 – 31.12.2020 suurem või võrdne 1,1'ga ning perioodil 01.01.2020 – 31.12.2020 pole aset leidnud erakorralist varajase lunastuse sündmust.

Juhatus, nõukogu ning auditikomitee

UPP Olaines OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees. UPP Olaines OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma. Grupi emaettevõtte juhatuse ning nõukogu liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid. Küll on arvestatud tasu tütarettevõtte juhatuse liikmele. Arunadeperioodil koos maksudega summas 4 466 ja eelmisel majandusaastal 5 340 eurot.

Grupis ei ole peale juhatuse ning nõukogu liikmete teisi töötajaid.

UPP Olaines OÜ's on moodustatud auditikomitee ning see koosneb kolmest liikmest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

30.04.2021, Tallinn

KONSOLIDEERITUD UPP OLAINES OÜ RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Konsolideeritud koondkasumiaruanne**

(eurodes)	Lisa	2020	2019
Neto renditulu	6	2 633 558	2 589 379
Neto renditulu		2 633 558	2 589 379
Üldhalduskulud	7	(151 122)	(71 123)
Kasum / (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	12	364 688	147 000
Muud tulud / (kulud)		69 260	(16 000)
Ärikasum		2 916 384	2 649 256
Finantstulud / (kulud)	8	(1 180 734)	(1 250 103)
Kasum enne tulumaksu		1 735 650	1 399 153
Tulumaks	9	0	(50)
Aruandeperioodi kasum		1 735 650	1 399 103
Aruandeperioodi koondkasum kokku		1 735 650	1 399 103

Lisad lehekülgedel 12 – 37 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja raha ekvivalendid	10	676 373	561 474
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	124 812	204 939
Käibevara kokku		801 185	766 413
Kinnisvarainvesteering	12	31 320 000	30 909 000
Põhivara kokku		31 320 000	30 909 000
VARAD KOKKU		32 121 185	31 675 413
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	369 491	358 762
Tuletisinstrumendid	16	363 979	455 204
Laenukohustised	15	1 064 004	1 064 000
Lühiajalised kohustised		1 797 474	1 877 966
Laenukohustised	15	26 364 629	27 428 625
Pikaajalised kohustised		26 364 629	27 428 625
KOHUSTISED KOKKU		28 162 103	29 306 591
Osakapital	14	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 220 932	967 219
Aruandeaasta kasum		1 735 650	1 399 103
OMAKAPITAL KOKKU		3 959 082	2 368 822
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		32 121 185	31 675 413

Lisad lehekülgedel 12 – 37 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Kasum enne tulumaksu		1 735 650	1 399 153
Korrigeerimine (finantstulud-, finantskulud +)	8	1 180 734	1 250 104
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusega	12	(364 688)	(147 000)
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 551 696	2 502 257
Nõuete vähenemine / (suurenemine)	11	44 400	95 637
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		10 729	(200 728)
Muud muutused		4 670	0
Tasutud tulumaks		(50)	(50)
Rahavood äritegevusest kokku		2 611 445	2 397 116
Kinnisvarainvesteeringute parendused	12	(46 312)	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(46 312)	0
Makstud dividendid		(150 000)	0
Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksud		(1 064 004)	(1 164 000)
Makstud intressid		(1 236 230)	(1 098 333)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(2 450 234)	(2 262 333)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		114 899	134 783
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10	561 474	426 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10	676 373	561 474

Lisad lehekülgedel 12 – 37 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2018	2 500	967 219	969 719
Koondkasum kokku	0	1 399 103	1 399 103
Saldo 31.12.2019	2 500	2 366 322	2 368 822
Koondkasum kokku	0	1 735 650	1 735 650
Makstud dividendid	0	(150 000)	(150 000)
Muud muutused	0	4 610	4 610
Saldo 31.12.2020	2 500	3 956 582	3 959 082

Lisad lehekülgedel 12 – 37 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõtte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2020 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtte kohta on Lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruandes viidatakse UPP Olaines OÜ-le tütarettevõtetega koos kui 'Grupp'.

Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused

UPP Olaines OÜ ning tema tütarettevõtete 31.12.2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne (edaspidi viidatud ka kui finantsaruanne) on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

Finantsaruannete koostamisel on kasutatud soetusmaksumust, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti. Finantsaruanded on esitatud eurodes.

2.2 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ning tõlgendused muutusid Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2020:

IFRS 16 Rendilepingud (alates 01.01.2019)

IFRS 16, *Rendilepingud* avaldati 2016 jaanuaris. IFRS 16 alusel kajastatakse peaaegu kõik rendilepingud bilansis, sest rendilepingute klassifitseerimine kasutus- ja kapitalirendiks elimineeritakse. Uue standardi alusel võetakse arvele vara (õigus kasutada renditud vara) ning rendimaksete finantskohustus. Erandiks on lühiajalised ning madala renditava vara väärtusega rendilepingud. Rendileandjate jaoks raamatupidamine oluliselt ei muutu. IFRS 16 rakendus 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

IFRIC 23 Tulumaksu käsitlestest tingitud ebakindlus (rakendus 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Tõlgendus IFRIC 23 selgitab, kuidas arvestada tulumaksukäsitlusi, mida maksuamet pole veel heaks kiitnud, püüdes ühtlasi suurendada läbipaistvust. Peamine küsimus seisneb IFRIC 23 kohaselt selles, kas on tõenäoline, et maksuamet kiidab ettevõtte valitud maksukäsitluse heaks. Kui see, et maksuamet kiidab kinnitamata maksukäsitluse heaks, on tõenäoline, siis kajastatakse raamatupidamise aruandes sama maksusumma, mis maksudeklaratsioonis, ning tasumisele kuuluva ja edasilükkunud tulumaksu mõõtmisega seotud ebakindlust ei kajastata. Vastasel juhul peab maksustatavat tulu (või maksukahjumit), maksustamisbaase ja kasutamata maksukahjumeid määrama viisil, mis ebakindluse prognoositavat lahendust kõige paremini peegeldab, kasutades selleks kas üht kõige tõenäolisemat summat või eeldatavat väärtust (tõenäosusega kaalutud summade kogusummat). Aruandekohuslane peab eeldama seda, et maksuamet kontrollib maksupositsiooni ja saab asjakohasest informatsioonist täieliku ülevaate.

Tõlgenduse rakendamisel ei olnud mõju Grupi finantsaruannetele, kuna Grupil ei ole olulisi ebakindlaid maksupositsioone.

Muudatused IFRS-ides 2015 - 2017 (rakendus 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Piiratud ulatusega muudatused mõjutavad nelja standardit. IFRS 3-s selgitati, et omandaja peab ümber hindama oma varasema osaluse ühiselt kontrollitavas tegevuses, kui ta omandab selle äri üle kontrolli. Vastupidiselt, IFRS 11-s on nüüd selgesõnaliselt öeldud, et investor ei tohi ümber hinnata oma varasemat osalust, kui ta omandab või kaotab ühise kontrolli üle ühiselt kontrollitava tegevuse. Muudetud IAS 12 selgitab, et dividendide tulumaksu mõju tuleb kajastada vastavalt sellele, kuidas on tekkinud jaotatav kasum, näiteks kasumiaruandes või muus koondkasumiaruandes. Nüüd on arusaadav, et see nõue rakendub kõikides olukordades, kui omakapitalina klassifitseeritud finantsinstrumentidelt tehtud maksed on käsitletavad kasumi jaotamisena ning mitte ainult siis, kui maksumõjud tekivad seetõttu, et jaotatavale ja jaotamata kasumile rakenduvad erinevad maksumäärad. Muudetud IAS 23-s on nüüd selgesõnaliselt juhised, et laenud, mis on võetud konkreetse vara ehitamise finantseerimiseks, tuleb üldiste laenukulude kogumist välja võtta ainult seni, kuni selle konkreetse vara ehitus on sisuliselt lõpetatud.

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

Äritegevuse mõiste – IFRS 3 muudatused (rakendus 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Muudatusega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalised on võimelised puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Aruandekohuslane võib läbi viia kontsentratsioonitesti – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

IAS 28 *Pikaajalised investeeringud sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse* muudatused (rakendus 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 28 „Investeeringud sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse” muudatus mõjutab ettevõtteid, kes rahastavad selliseid üksusi eelisaktsiate või laenudega, mille tagasimaksmist ei oodata lähitulevikus (nn „pikaajalised investeeringud”). Muudatus käsitleb standardite IAS 28 ja IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ kahte liiki kohaldamist.

Muudatus ja selles toodud näide osutavad sellele, et pikaajaline investeering on nii IFRS 9 kui ka IAS 28 kohaldamisalas ning selgitavad, kuidas standardeid rakendada.

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

IAS 19 *Plaani muudatus, kärbe või arveldus* (rakendus 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Muudatused selgitavad järgmist: kindlaksmääratud hüvitistega plaani muutmise, kärpimise või arveldamise korral kasutab ettevõtte uuendatud aktuaarseid eeldusi, et määratleda oma jooksva tööalase teenistuse kulu ja perioodi netointress; ja varade ülemmäära mõju plaani arveldamisel tekkiva kasumi või kahjumi arvutamisel ei arvestata ning seda kajastatakse eraldi muus koondkasumis.

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (rakendus 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustise mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus.

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

IAS 1 *Finantsaruannete esitamine* ja IAS 8 *Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead* muudatused (rakendus 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Muudatused selgitavad ja ühtlustavad mõistet ‘oluline’ ning annavad juhised selle mõiste rakendamise järjepidevuse parandamiseks, mil iganes seda IFRSi standardites kasutatakse.

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

FRS 9 Finantsinstrumendid, IAS 39 Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine ning IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave muudatused (rakendus 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Muudatused on kohustuslikud ja need kohalduvad kõikidele riskimaandamissuhetele, mida mõjutab otseselt pankadevaheliste laenuintressimäärade reformist (IBOR) tulenev ebakindlus. Muudatused võimaldavad ajutist erandit riskimaandamisarvestuse erinõuete rakendamisel, mistõttu ei tohiks riskimaandamisarvestuse kasutamine IBOR reformi rakendamisel üldjuhul lõppeda. Muudatused võimaldavad järgmisi peamisi erandeid: Nõue 'väga tõenäoline' Riskikomponendid Tulevikku puudutavad hinnangud Tagasiulatav efektiivsuse test (IAS 39 puhul) Rahavoogude riskimaandamise reservi uuesti kasutusse võtmine. Muudatused nõuavad samuti, et ettevõtteid esitavatel investoritele lisateavet oma riskimaandamissuhete kohta, mida need ebakindlused otseselt mõjutavad.

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

2.3 Veel vastuvõtmata uued standardid, muudatused ja tõlgendused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Grupp kavatses neid rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kahe teistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressursidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks, on olemas erand, kuid ainult nende instrumentide puhul, kus vahetusõigus liigitatakse liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina omakapitaliinstrumentis.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhustest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule” - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3

standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekita majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s.

IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulusid või tasusid ei arvestata 10% testi.

IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldust. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt.

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

2.4 Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab emaettevõtte ning tütarettevõtete finantsnäitajaid, konsolideerituna rida-realt.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle emaettevõttel on kontroll. Ettevõtte kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtte. Kõik nõuded, kohustised ja tehingud, sh. realiseerimata kasumid ja kahjumid emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingutelt on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglasele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglase väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Emaettevõtte eraldiseisvas finantsseisundi aruandes (Lisa 20) kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil.

2.5 Segmendiaruandlus

Grupi majanduslik tegevus on ühelt kinnisvarainvesteeringult renditulu teenimine ning see kinnisvara asub ühes geograafilises asukohas, seetõttu on Grupil ainult üks ärisegment (kinnisvara üürile andmine) ja üks geograafiline segment (Läti). See jaotus põhineb samadel põhimõtetel, mida kasutatakse Grupi sisemises raamatupidamises ning aruandluses.

Lisas 6 on rohkem infot IFRS 8 poolt nõutud informatsiooni avalikustamise kohta.

2.6 Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses või müügiks regulaarses majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused vajalikud ostutehingu läbiviimiseks. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus.

Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise tingimustest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "Kasum / (kahjum) kinnisvarainvesteeringue ümberhindlusest".

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimimise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

2.7 Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisi vaid siis, kui Grupil oli aruandekuupäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Tingimuslike kohustistena kajastatakse ka aruandekuupäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustised, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

2.8 Rendarvestus

Grupp kui rentnik

Lepingu sõlmimisel hindab Grupp, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet. Leping on rendileping või sisaldab rendisuhet juhul, kui lepinguga antakse tasu eest õigus kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus. Rentnik hindab piisavat kindlust selles, kas ta kasutab pikendamise õigust või jätab kasutamata lõpetamise õiguse, uuesti juhul, kui ilmneb mõni oluline sündmus või oluline asjaolude muutus, mis on rentniku kontrolli all ja mõjutab seda, kas rentnik on piisavalt kindel, et ta kasutab mõnda algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võtmata jäänud võimalust või jätab kasutamata mõne võimaluse, mis on algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võetud.

Grupil sellised rendilepingud tänini puuduvad.

Grupp kui rendileandja

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

2.9 Finantsvarad

Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- a) need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- b) need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, milal Grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Grupp annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupp klassifitseerib kõik võlainstrumentid korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse, sest neid varasid hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning nende rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes / kuludes.

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis, kui tema õigused finantsvarast tulenevale rahavoole lõppevad ning kui ta võtab endale kohustuse need rahavood olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda, kellele sisuliselt antakse üle finantsvaraga seonduvad riskid ja hüved.

Seisuga olid 31.12.2020 Grupi finantsvarad klassifitseeritud järgnevasse kategooriasse:

- a) raha ja raha ekvivalendid
- b) nõuded ostjate vastu

Väärtuse langus

Grupp hindab oma korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediirikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Finantsvarade hulgast kuulub IFRS 9 oodatava krediirikahjumi mudeli rakendamise alla ainult "Nõuded ostjatele ning muud nõuded" ja "Raha ning raha ekvivalendid". Nõuetele ostjate vastu rakendab Grupp IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediirikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Grupp kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste ning hilinemiste perioodidest.

2.10 Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses ning seejärel mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

2.11 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

2.12 Finantskohustised

Finantskohustised võetakse arvele hetkest, kui Grupp saab lepinguliste õiguste ning kohustuste osapooliks.

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kõik laenukohustised, sh. võlakirjad, võetakse algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses, millest on lahutatud otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse intressikandvaid laenukohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodiga. Finantskohustiste intressikulu kajastatakse kasumiarundes real "Intressikulu" tekkepõhiselt.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui Grupil pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

2.13 Tuletisinstrumentid

Grupp võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustiste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse suurenemisest või vähenemisest tulenevat kasumit või kahjumit kajastatakse kasumiaruandes.

2.14 Maksustamine

Maksustamine Eestis

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Ettevõtte tulumaksu maksmise kohustus tekib kasumi jaotamisel ning see kajastatakse kuluna (perioodi kasumis või kahjumis) dividendide väljakuulutamisel. Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühissettevõtetesse ning filiaalidesse.

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse. Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida

maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütaretevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütaretevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasisid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad. Ettevõtte tulumaksu kehtiv maksumäär Eestis on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavale dividendile madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalamat maksumäära saab igal kalendriaastal rakendada dividendide ja muude kasumieraldiste väljamaksetele ulatuses, mis ei ületa viimase kolme kalendriaasta keskmist väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid. Kontsern on kajastanud arvestuspõhimõtte muudatust tagasiulatuvalt.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid makstavaid dividende. (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Läti tütaretevõtted

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütaretevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes.

Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi. Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütaretevõtete tasandil. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/tulu kajastati kasumiaruandes või koondkasumiaruandes/omakapitalis nende edasilükkunud tulumaksuvarade/kohustuste osas, mis võeti arvele läbi koondkasumiaruande/omakapitali.

Edasilükkunud tulumaks makstakse omandamise järgselt jaotamata kasumi ja muude omandamise järgsete tütaretevõtete reservide liikumiste arvelt, välja arvatud juhul, kui kontsern kontrollib tütaretevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et erinevus dividendide kaudu ega lähitulevikus muul viisil ei kao.

Kuna Grupp kontrollib tütaretevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Grupp ei kajasta selliste ajutiste erinevuste osas edasilükkunud tulumaksu kohustusi, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab, et ajutised erinevused lähitulevikus taastuvad.

Vastavalt ainuosaniku 31.01.2021 otsusega, kinnitatud Grupi dividendipoliitikale aastateks 2021-2025, ei jaotata Grupi Lätis tekkinud kasumit, mistõttu ei kajastata aruandes edasilükkunud tulumaksukohustust Lätis tekkinud jaotamata kasumi osas.

2.15 Tulu kajastamine

Tulu sisaldab üüritulu ning teenustasutulusi.

Kasutusrendilepingute alusel saadavat renditulu, mis koosneb klientidelt saadavatest rendisummadest, kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid rendiperioodi jooksul renditulu lahutamatu osana.

Teenustasutulud kajastatakse kasumiaruandes brutosummas, kui Grupp ei tegutse kolmanda isiku nimel ja ei võta arvete vahendamise eest vahendustasu. Tulu esitatakse brutosummas, kui Grupp sõlmib kolmandast isikust teenusepakkujaga lepingu ja võtab lepingust tulenevad riskid enda kanda. Tulu teenuse osutamisest kajastatakse perioodil, mil teenust osutatakse.

Tulu mõõdetakse lepingus kokku lepitud tehinguhinnas. Tuluna kajastatud summad sisaldavad muutuvaid tulusi ning makseid klientidele, mis ei ole konkreetsete teenuste eest. Need muutuvad tulud võivad sisaldada näiteks jae- ning hulgimüügi allahindlusi, tagastusi ja kolmandate isikute nimel kogutud summasid.

Kui Grupp tegutseb käsundisaajana kolmandate isikute nimel, siis kajastatakse rentnikelt kaupade ja teenuste eest laekunud summad vastavalt standardile IFRS 15 netosummas kasumiaruandes ning arvete edasiesitamise tulu kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

3.1 Riskijuhtimine

Gruppi riskijuhtimine toimub läbi United Partners Property OÜ riskijuhtimisfunktsiooni. United Partners Property OÜ on UPP Olaines OÜ emattevõtte. Finantsriskid tulenevad finantsinstrumentidest, millega Grupp aruandlusperioodil või aruandlusperioodi lõpul seotud on. Finantsrisk sisaldab tururiski, intressimäära riski, krediidiriski ning likviidsusriski. Finantsriski juhtimise peamine eesmärk on kehtestada riskile piirmäärad ning seejärel tagada, et need ei läheks vastuollu kehtestatud piirmääradega. Sellele lisaks vaadatakse regulaarselt üle ning algatatakse vajalikke muudatusi ja täiendusi.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Grupi finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustised ning intressiderivatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Grupi intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest laenukohustistest. Ujuva intressimääraga laenukohustised avab Grupi rahavoolisele intressimääradele riskile. Grupi tegevuspõhimõte on rahavooriski maandamiseks fikseerida ujuvate intressimääradega laenukohustiste intressimäär vastava vahetuslepingu kaudu. Aastal 2018 sõlmis Grupp intressimäärade vahetuslepingu, mis fikseerib pangalaenu ujuva 3-kuu Euribori intressimäärade komponendi 0,54%-le.

Intressimäärade vahetuslepinguid kajastatakse muutusega läbi kasumiaruande. Intressimäärade vahetuslepingu õiglase väärtus 31.12.2020 seisuga oli negatiivne suuruses 363 979 (31.12.2019: 455 204) eurot. Lisainformatsiooni intressimäärade vahetuslepingu õiglase väärtuse meetodikast on kirjeldatud alltoodud sektsioonis 'Õiglase väärtuse mõõtmine'.

Efektiivsed intressimäärade on ligilähedased nominaalsetele intressimääradele.

Likviidsusrisk

Kaalutletud likviidsusriski juhtimine eeldab piisava rahajäägi hoidmist ning tegevuse jätkusuutlikku rahastamist erinevate laenuinstrumentidega.

Grupp teeb endast parima, et tagada piisav liikviidsus läbi efektiivse rahajuhtimise ning pikaajase kapitali kaasamise.

Allolevas tabelis on Grupi finantskohustised 31.12.2020 seisuga. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

	< 3 kuud	3 - 12 kuud	1 - 5 aastat	> 5 aastat	Lepingulised rahavood kokku	Bilansiline väärtus
(eurodes)						
Intressikandvad laenukohustised (Lisa 15)	266 001	798 003	23 416 329	2 948 300	31 784 619	27 428 633
Tuletisinstrumendid (Lisa 16)	0	0	363 979	0	363 979	363 979
Võlad tarnijatele ja muud võlad (Lisa 13)	369 491	0	0	0	369 491	369 491
Finantskohustised kokku	635 492	798 003	24 780 308	2 948 300	32 518 089	28 162 103

Krediidirisk

Krediitiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Grupi ees. Kuna Grupil on üks kinnisvarainvesteering ühe suure ankurrentnikuga, kelle renditulu on rohkem kui 60% neto renditulust, on oluline krediidirisk kontsentreeritud ühte osapoolde. Sellele vaatamata ei pea Grupp antud krediidiriski märkimisväärseks, sest kinnisvarainvesteeringut valides on peetud silmas, et ankurüüriidid oleks oma valdkonna turuliidrid ning tugeva krediidiprofiliga.

Lisaks hoolikalt valitud ning tugeva krediidiprofiliga ankurüüriidile maandab Grupp krediidiriski üürideposiitide kogumisega ning üüriididele esitatavate arvetele 30-päevase makseperioodi sätestamisega. Ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatakse üldiselt maksetähtaega üle 180 päeva ületanud nõudeid.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade raamatupidamisväärtuste summaga. Informatsioon maksimaalse krediidiriski kohta on toodud alljärgnevas tabelis.

	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Raha ja raha ekvivalendid	676 373	561 474
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	124 812	204 939
Krediidirisk kokku	801 185	766 413

Raha ja raha ekvivalentide õiglane väärtus on ligilähedane nende bilansilise väärtusega. Nõuded ostjate vastu krediidikvaliteeti illustreerib järgmine tabel:

	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Aegumata	121 484	169 212
Aegunud, sh	0	0
< 30 päeva	0	0
30 - 90 päeva	0	0
> 90 days	0	0
Krediidirisk kokku	121 484	169 212

Grupi raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod asuvad kahes pangas, mille krediidireiting (Moody's pikaajaline) on järgmine:

	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Aa2 - reiting (Eesti panga emattevõtte)	5 212	8 148
Baa1 - reiting	671 161	553 326
Raha ja raha ekvivalendid kokku	676 373	561 474

Kapitalijuhtimine

Grupi eesmärk kapitali juhtimisel on kindlustada võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada tootlus osanikele ning täita kohustused võlausaldajate ees. Grupp jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamisel jagatakse netolaenu summa kinnisvara väärtuse summaga. Netolaenu arvutamisel lahutatakse kogu laenukohustiste summast raha ning raha ekvivalentide summa ja United Partners Property OÜ-lt saadud allutatud laen.

	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Netolaen	24 480 333	24 982 625
Kinnisvarainvesteering	31 320 000	30 909 000
Kapitali laenu tagatuse suhtarv	78,16%	80,83%

3.2 Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad ning -kohustised

Allolevas tabelis on õiglases väärtuses kajastatavad finantsinstrumendid liigitatud hindamistehnika järgi. Erinevaid hindamistehnikaid vastavalt kasutatavatele sisenditele defineeritakse järgmiselt:

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.

31.12.2020	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		363 979	

Finantsvarad ning -kohustised, mida ei kajastata õiglases väärtuses, kuid mille õiglase väärtust avaldatakse

	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	676 373			676 373
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			124 812	124 812
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			27 428 633	27 428 633
Võlad tarnijatele ja muud võlad			369 491	369 491

31.12.2019	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		455 204	

Finantsvarad ning –kohustised, mida ei kajastata õiglasel väärtuses, kuid mille õiglane väärtust avaldatakse

	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	561 474			561 474
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			204 939	204 939
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			28 492 625	28 492 625
Võlad tarnijatele ja muud võlad			358 762	358 762

Ülaltoodud tabelis on varad ja kohustised kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, nende bilansiline väärtus on ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Grupi juhtkond teeb finantsaruande koostamisel hinnanguid ja eeldusi tuleviku osas, mis mõjutavad raamatupidamispõhimõtete rakendamist ning varade, kohustiste, tulude, kulude ja avalikustatud tingimuslike varade ning kohustiste kajastatud summat.

Kuigi hinnanguid ja eeldusi vaadatakse järjepidevalt üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruandes kajastatud informatsiooni, on kirjeldatud järgmiselt:

Kinnisvara õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus määratakse iga aruandekuupäeva seisuga, mida hindab atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja. Kinnisvarahindaja määrab kinnisvarainvesteeringu väärtuse, kasutades diskonteeritud rahavoo meetodit. Rohkem infot kinnisvarainvesteeringu väärtuse määramisel kasutatud eeldustest ning sisenditest on kirjeldatud Lisas 12.

Äriühendused

Grupp on omandanud osaluse tütarettevõttes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütarettevõtte omandamine ei kujuta endast “lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest”, nagu on sätestatud IFRS 3 standardis, siis kajastatakse tütarettevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud varadele ja kohustiste vahel nende suhteliste õiglaste väärtuste alusel ning soetusmaksumuse jaotamisel firmaväärtust ning edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi ei kajastata.

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

- Varade koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- Vara koosseisu kuuluvad rendilepingud olemasolevate üürnikega
- Rentnikele pakutakse lisateenuseid (nt hooldus-, puhastus-, valve- ja raamatupidamisteenused jne)
- Tegevusprotsesside (sh kõigi asjakohaste haldustegevuste, nagu näiteks arvete esitamise, maksete vastuvõtmise, ettevõtte omanikele juhtimisinformatsiooni andmise ja rentike andmete töötlemise) jaoks on olemas töötajad
- Omandatud kinnisvarainvesteeringute haldamise protsess on keerukas

Grupp hindab omandatud kinnisvara kui äriühendust, sest selle omandamisega omandati rendilepingud olemasolevate üürnikega koos rentnikele pakutavate lisateenustega.

Lisa 5. Tütarettevõtted

UPP Olaines OÜ-l on valitsev osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.12.2020	31.12.2019	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Vara omav ettevõtte

UPP Olaines OÜ omandas 15.11.2017 Olaines Logistics SIA, 2012. aastal Lätis asutatud ning registreeritud ettevõtte. Olaine Logistics SIA omandati eesmärgiga omandada Olaines Logistics Parks SIA. Olaines Logistics SIA omandati ostuhinnaga 1 800 eurot. Ostu hetkel oli Olaines Logistics SIA netovarade väärtus 885 eurot. Tulenev firmaväärtus oli 915 eurot, mis kanti kuludesse kui triviaalne.

Lisa 6. Müügitulu segmendiaruandlus

Tegevusala	Tulu kolmandatelt osapooltelt 2020	Tulu kolmandatelt osapooltelt 2019
(eurodes)		
Neto renditulu	2 633 558	2 589 379
Kokku	2 633 588	2 589 379

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt osapooltelt 2020	Tulu kolmandatelt osapooltelt 2019
(eurodes)		
Läti	2 633 558	2 589 379
Kokku	2 633 558	2 589 379

Grupil on kaks suuremat üürnikku, kelle puhul saadud üüritulu on rohkem kui 10%: Maxima Latvija SIA üüritulu moodustab 62% Grupi kogutulust, Girtikos Logistikos SIA üüritulu moodustab 22% Grupi kogutulust.

Lisa 7. Üldhalduskulud

	2020	2019
(eurodes)		
Konsulteerimisteenused	(120 011)	(26 301)
Raamatupidamisteenused	(11 985)	(15 870)
Väärtpaberite halduskulud	(10 521)	(9 473)
Tööjõukulud, sh maksud	(4 466)	(5 340)
Juriidilised teenused	(2 454)	0
Pangateenused	(780)	(469)
Muu	(905)	(13 670)
Üldhalduskulud kokku	(151 122)	(71 123)

Lisa 8. Finantstulud (-kulud)

	2020	2019
(eurodes)		
Intressikulud, sh.	(1 271 955)	(1 039 162)
Laenu intressikulud	(559 175)	(596 649)
Võlakirja intressikulud	(435 050)	(435 050)
Omanikulaenu intressikulu	(277 730)	(180 081)
Intressi vahetuslepingu õiglase väärtuse muutus	91 221	(38 323)
Finantstulud / (-kulud) kokku	(1 180 734)	(1 250 103)

Lisa 9. Tulumaks

	2020	2019
(eurodes)		
Tulumaks	0	(50)

Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Pangakonto	676 373	561 474
Raha ja raha ekvivalendid kokku	676 373	561 474

Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Nõuded klientide vastu	121 484	169 212
Muud nõuded	3 328	35 727
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kokku	124 812	204 939

Lisa 12. Kinnisvarainvesteering

Grupp investeerinud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse:

Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m ²)	Ehituse aasta	Turuväärtus 31.12.2020
(eurodes)				
Olaines Logistics Park	Olaine regioon, Riia, Läti	37 204	2007	31 320 000

Aruandlusperioodi jooksul toimusid järgnevad muutused Grupi kinnisvarainvesteeringus:

	Kinnisvarainvesteering
Saldo 31.12.2019	30 909 000
Kinnisvarainvesteeringute parendused	46 312
Kasum / (kahjum) õiglase väärtuse muutustest	364 688
Saldo 31.12.2020	31 320 000

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise alused ning meetodika

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus põhineb atesteeritud kinnisvarahindaja poolt 05.02.2021 koostatud hindamisaktil.

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

31.12.2020					
Kinnisvara	Õiglane väärtus	Hindamis-meetod	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Aastane keskmine üüritulu
Olaines Logistics Park	31 320 000	DCF	8,75%	7,75%	2 637 311

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31.12.2020 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamismeetod	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Väljumistootlikkus	6,75%-8,75%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	7,75%-9,75%	Diskontomäära tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	0-3 %	Rendihinna kasv, <i>ceteris paribus</i> , suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	0-5%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.

Tundlikkuse analüüs

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs seisuga 31.12.2020 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) võimalike muutuste alusel:

Õiglane väärtus		Väljumistootlikkus				
(tuhandetes eurodes)		6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%
Diskontomäär	7,75%	35 934	34 150	32 596	31 230	30 021
	8,25%	35 211	33 468	31 950	30 616	29 434
	8,75%	34 508	32 804	31 321	30 017	28 862
	9,25%	33 822	32 158	30 707	29 433	28 304
	9,75%	33 155	31 528	30 110	28 865	27 761

Kasutusrendilepingutest saadavad maksed

Grupi ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutelt kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Kuni üks aasta	2 625 938	2 585 033
Teisest kuni viienda aastani	5 894 701	7 648 504
Total	8 520 639	10 233 537

Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Võlad tarnijatele	114 349	116 107
Võlad töötajatele	293	0
Maksukohustised	46 202	33 959
Ettemaksud klientidelt	162 310	162 346
Intressivõlad	46 337	46 337
Muud võlad	0	13
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	369 491	358 762

Lisa 14. Osakapital

Seisuga 31.12.2020 oli UPP Olaines OÜ registreeritud osakapitali suurus 1 ühik nimiväärtusega 2 500 (31.12.2019: 2 500) eurot osa kohta. Kõikide osade eest on täielikult tasutud.

United Partners Property OÜ-l on 100%-line osalus UPP Olaines OÜ-s.

Lisa 15. Laenukohustised

31.12.2020	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 004	17 201 329	18 265 333	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 948 300	2 948 300	EUR	9,42%	Tähtajatu
Laenukohustised kokku	1 064 004	26 364 629	27 428 633			

31.12.2020	Laenutagatis	Tagatise väärtus
(eurodes)		
Pangalaen	I järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	31 320 000
Tuletisinstrument	II järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	31 320 000
Võlakiri	III järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	31 320 000

31.12.2019	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	18 265 325	19 329 325	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 948 300	2 948 300	EUR	6%	Tähtajatu
Laenukohustised kokku	1 064 000	27 428 625	28 492 625			

31.12.2019	Laenutagatis	Tagatise väärtus
(eurodes)		
Pangalaen	I järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	30 909 000
Tuletisinstrument	II järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	30 909 000
Võlakiri	III järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	30 909 000

Lisa 16. Tuletisinstrumendid

	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Intressimäära vahetuslepingu kohustis	363 979	455 204

Grupp on sõlminud pangaga intressimäära vahetuslepingu.

Intressimäära vahetuslepingu sõlmimise eesmärk on maandada pangalaenu ujuva intressimäära osa varieerumisest tulenevat rahavooriski. Intressimäära vahetuslepingu dokumentatsioonile vastavalt maksab Grupp pangale fikseeritud intressimäära makseid ning saab vastu ujuva intressimäära makseid.

Grupp ei rakenda IFRS 9-st tulenevat riskimaandamisinstrumentide arvestust.

Lisa 17. Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslik tulumaksukohustis

Grupi jaotamata kasum 31.12.2020 seisuga oli 3 956 582 (31.12.2019: 2 366 322) eurot. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustis, mis võib dividendide jaotamisel tekkida, on 791 316 (31.12.2019: 473 264) eurot. Seega netodividendid on kokku 3 165 266 (31.12.2019: 1 893 058) eurot.

Maksimaalse potentsiaalse tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.

Muud tingimuslikud varad ja kohustised

Grupil puudusid 31.12.2020 ja 31.12.2019 seisuga tingimuslikud varad või kohustised.

Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeperioodil on tehtud tehinguid seotud osapooltega. Seotud osapooltega tehtud tehingud ja perioodi lõpu saldod on esitatud allpool. Osapooled on seotud, kui üks omab teise üle kontrolli (valitsevat mõju) või olulist mõju teise finants- või äriotsuste üle. Kõik tehingud seotud osapooltega on tehtud turuhinnaga.

Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			31.12.2020	31.12.2019
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

Seotud tehingud ning saldod

Alltoodud tabelis on välja toodud aruandlusperioodi lõpu seisuga Grupi saldo seoses laenuga United Partners Property OÜ-lt:

Laen United Partners Property OÜ-lt (Lisa 15)	2020	2019
(eurodes)		
Perioodi algsaldo	2 948 300	3 048 300
Saadud laenu tagasimaksed	0	(100 000)
Intressikulu	(277 730)	(180 081)
Makstud intress	(277 730)	(194 532)
Perioodi lõppsald	2 948 300	2 948 300

Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

Emaettevõtte eraldiseisvates põhjaruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütarettvõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

(eurodes)	2020	2019
Üldhalduskulud	(14 817)	(10 833)
Muud ärikulud	0	(16 000)
Ärikasum	(14 817)	(26 833)
Finantstulud / (kulud)	1 590 962	1 091 299
Perioodi kasum	1 576 145	1 064 416
Perioodi koondkasum kokku	1 576 145	1 064 416

Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja raha ekvivalendid	5 212	8 148
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	92 317	35 725
Käibevarad kokku	97 529	43 873
Laenunõuded	7 898 057	7 898 057
Tütarettevõtete osad	5 177 132	3 808 441
Põhivarad kokku	13 075 189	11 706 498
VARAD KOKKU	13 172 718	11 750 371
Võlad tarnijatele ja muud võlad	50 331	54 129
Lühiajalised kohustised kokku	50 331	54 129
Laenukohustised	9 163 300	9 163 300
Pikaajalised kohustised kokku	9 163 300	9 163 300
KOHUSTISED KOKKU	9 213 631	9 217 429
Osakapital	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 380 442	1 466 026
Aruandeaasta kasum	1 576 145	1 064 416
OMAKAPITAL KOKKU	3 959 087	2 532 942
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU	13 172 718	11 750 371

Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)	2020	2019
Kasum enne tulumaksu	1 576 145	1 064 416
Korrigeerimine (finantstulud-, finantskulud+)	(1 590 962)	(1 091 299)
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	(14 817)	(26 883)
Äritegevusega seotud nõuete vähenemine / (suurenemine)	(3 327)	12 151
Äritegevusega seotud kohustuste vähenemine / (suurenemine)	3 695	(14 154)
Rahavood äritegevusest kokku	(14 449)	(28 886)
Antud laenud	(180 000)	(55 000)
Antud laenude ning võlakirjade tagasimaksete laekumine	180 000	686 995
Saadud dividendid	200 000	0
Saadud intressid	435 051	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	635 051	631 995
Saadud laenud	230 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	(237 495)	(100 000)
Makstud intressid	(466 043)	(501 677)
Makstud dividendid	(150 000)	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	(623 538)	(601 677)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	(2 936)	1 432
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 148	6 716
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 212	8 148

Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2018	2 500	1 466 026	1 468 526
Aruandeperioodi kasum	0	1 064 416	1 064 416
Saldo 31.12.2019	2 500	2 530 442	2 532 942
Aruandeaasta kasum	0	1 576 145	1 576 145
Makstud dividendid	0	(150 000)	(150 000)
Saldo 31.12.2020	2 500	3 956 587	3 959 087

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (ärieadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	3 959 087	2 532 942
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	(5 177 132)	(3 808 441)
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	5 277 132	3 808 441
Kokku	3 959 087	2 532 942



Grant Thornton Baltic OÜ

Pärnu mnt 22
10141 Tallinn, Eesti

T +372 626 0500

E info@ee.gt.com

Reg-nr 10384467
KMKR nr EE100086678

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP Olaines OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud UPP Olaines OÜ ja tema tütaretevõtte (edaspidi „Grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Sõltumatus

Oleme grupist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.



Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Grupile osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigi kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Auditi ulatus

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Grupi struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Grupp tegutseb.

Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab kahte eraldiseisva ettevõtte finantsandmeid. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Grupile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed.

Grupi auditi meeskond teostas raamatupidamise aastaaruande täismahus auditi UPP Olaines OÜ finantsandmetele ning SIA Grant Thornton Baltic Audit viis läbi tütarettevõtte Olaines Logistics SIA auditi protseduurid valitud kirjete osas vastavalt saadud instruktsioonidele Grupi audiitoritelt. Suhtlesime Läti tütarettevõtte audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle teostatud protseduurid ning dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks. Grupi auditi meeskond viis tütarettevõtte suhtes läbi täiendavaid auditi protseduure valitud kirjete osas (peamiselt kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamine), mis annab meile piisava tõendusmaterjali Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta tervikuna.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas me tegelesime peamise auditi asjaoluga oma auditis
<p>Kinnisvarainvesteeringute hindamine</p> <p>Seisuga 31.12.2020 oli Grupis õiglase väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteering summas 31 320 000 eurot ning sellega setud ümberhindlus summas 411 000 eurot.</p> <p>Täiendav informatsioon on toodud konsolideeritud majandusaasta aruande lisas 2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest" ja lisas 12 "Kinnisvarainvesteering".</p> <p>Keskendusime nimetatud valdkonnale, kuna kinnisvarainvesteering moodustab 98 % Grupi varade mahust ning see sisaldab olulisi juhtkonnapoolseid hinnanguid.</p> <p>Juhtkond kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides varaobjektile välise hindamise vähemalt kord aastas. Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtkond arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu.</p> <p>Nii nagu kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 12, kasutab Grupp kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnang sisaldab mitmeid tundlikke sisendeid, mis põhinevad juhtkonna hinnangul.</p>	<p>Oma auditiprotseduuride käigus lugesime läbi hindamisakti ja info hindamisaktis kasutatud sisendite osas ning hindasime, kas objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS õiglase väärtuse hindamise põhimõtetega. Leidsime, et meetod on kooskõlas IFRS nõuetega.</p> <p>Hindasime välise hindaja kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindaja on teostanud oma hindamise vastavalt professionaalsetele hindamis standarditele ning neil on märkimisväärne kogemus hindamiste läbiviimisel. Me ei tuvastanud tõendeid, mis viitaksid, et hindajad ei olnud oma tööd objektiivsed.</p> <p>Võrdlesime olulisemat hindajate poolt kasutatud sisendinformatsiooni nagu väljarenditava pinna maht ning prognoositud kehtivate rendilepingutega seotud tuleviku rahavood, vastava alusinformatsiooniga ning möödunud perioodi tegelike tulemustega.</p> <p>Kokkuvõttes leidsime, et juhtkonna poolt kasutatud andmed ja eeldused on põhjendatud ning kooskõlas möödunud perioodi tegelike tulemustega ja oodatavate tuleviku-väljavaadetega.</p> <p>Meie hinnangul on kinnisvarainvesteeringu kohta avalikustatud informatsioon konsolideeritud aastaaruande lisas 12 asjakohane ja vastavuses IFRS nõuetega.</p>



Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab ettevõtte kirjeldust ja tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võtnud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama Grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsüüpi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatses kas Gruppi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.



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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks Grupi 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 Grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 Grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime Grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus Grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame Grupi auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Grupi valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.



Audiitori määramine

Meid määrati esmakordselt UPP Olaines OÜ kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2020 lõppenud konsolideeritud majandusaasta aruande suhtes 28.01.2021 sõlmitud auditi lepinguga.

Käesoleva sõltumatu vandeaudiitori aruande vastutav vandeaudiitor on Mart Nõmper.

Vastavus aruandega auditi komiteele

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditi komiteele 29.04.2021 koostatud aruandega. Me kinnitame, et meie auditiarvamus on kooskõlas Grupi auditikomiteele esitatud täiendava aruandega ja me ei ole osutanud Grupile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

30.04.2021

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitor nr 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatuse esimees teeb UPP Olaines OÜ osanikele ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

(eurodes)	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 220 932
Aruandeperioodi kasum	1 735 650
Jaotuskõlblik kasum kokku	3 956 582
Dividendid	0
Jaotamata kasum pärast kasumijaotust	3 956 582

/Digitaalselt allkirjastatud/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

30.04.2021, Tallinn

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2020. aasta finantsaruandes, mis hõlmab perioodi 01.01.2020 – 31.12.2020, kajastatud finantsiline ning muu informatsioon annab tõese ning õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ning –seisundist.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

30.04.2021, Tallinn

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

FAILI SUURUS

UPPO 2020 MAA (EST FINAL) 30.04.21.pdf

1.5 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr. NIMI

ISIKUKOOD

AEG

1 MARKO TALI

37808130227

30.04.2021 17:35:38 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

79:fa:4b:76:69:83:bc:af:5a:fa:d9:3f:de:d1:b4:26

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÖTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A 08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 31 9C 67 BB 34 34 7C 8C 05 8A F7 F0 74 A2 FB 2D 03 73 B0 46 9B 44 69 69 43 AD CE 96 F7 1A F1 2E

nr. NIMI

ISIKUKOOD

AEG

2 MART NÕMPER

37702240360

30.04.2021 17:44:29 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

vandeauditor, Grant Thornton Baltic OÜ

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

74:3b:54:93:bd:39:96:55:5f:21:26:df:7d:b7:bb:2e

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÖTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018

D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 D1 38 A2 51 E5 24 EE DC C2 EB 09 53 0C 7C E4 C1 0AA3 7B DA D0 6 0 6B FE E1 6D AB 04 68 AC 80 12

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616450
E-posti aadress	property@unitedpartners.ee