



**UNITED PARTNERS**

**KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2021**

UPP Olaines OÜ



**Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2021**

**Aruandlusperiood: 01.01.2021–31.12.2021**

**Ettevõtte nimi:** UPP Olaines OÜ

**Registrikood:** 14318601

**Address:** Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Eesti

**Telefon:** +372 661 6450

**E-post:** [property@unitedpartners.ee](mailto:property@unitedpartners.ee)

## SISUKORD

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TEGEVUSARUANNE .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>UPP OLAINES OÜ KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....</b>   | <b>9</b>  |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....                                   | 9         |
| Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....                              | 10        |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....                                  | 11        |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....                         | 12        |
| <b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....</b>          | <b>13</b> |
| Lisa 1. Üldine informatsioon .....   | 13        |
| Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest.....                 | 13        |
| Lisa 2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused.....       | 13        |
| Lisa 2.2 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine.....     | 13        |
| Lisa 2.3 Veel vastuvõtmata uued standardid, muudatused ja tõlgendused..... | 14        |
| 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.....  | 20        |
| Lisa 2.11 Raha ja raha ekvivalendid .....                                  | 20        |
| Lisa 2.12 Finantskohustised.....   | 20        |
| Lisa 2.13 Tuletisinstrumendid.....   | 20        |
| Lisa 2.14 Maksustamine.....  | 21        |
| Lisa 2.15 Tulu kajastamine .....   | 22        |
| Lisa 3. Finantsriskide juhtimine.....                                      | 23        |
| Lisa 3.1 Riskijuhtimine.....   | 23        |
| 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 ja -kulud.....  | 29        |
| Lisa 9. Raha ja raha ekvivalendid.....                                     | 29        |

|  |           |
|--|-----------|
| Lisa 10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....                        | 29        |
| Lisa 11. Kinnisvarainvesteering.....                                     | 29        |
| Lisa 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....                            | 31        |
| Lisa 13. Laenukohustised.....  | 32        |
| Lisa 14. Tuletisinstrumendid.....  | 33        |
| Lisa 15. Osakapital.....   | 33        |
| Lisa 16. Tingimuslikud varad ja kohustised.....                          | 33        |
| Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....                                | 34        |
| Lisa 18. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....                          | 35        |
| Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne.....           | 35        |
| Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne.....      | 36        |
| Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne.....          | 37        |
| Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne..... | 38        |
| <b>SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE.....</b>                             | <b>39</b> |
| <b>KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....</b>                                   | <b>45</b> |
| <b>JUHATUSE DEKLARATSIOON.....</b>                                       | <b>46</b> |

## TEGEVUSARUANNE

### Üldteave

UPP Olaines OÜ (edaspidi „ettevõtte“ ja koos tütaretevõtetega „Grupp“) asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Parkil on kaks laohoonet: laohoone 1 ja laohoone 2, ning selle asukoht on Läti, Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumbriga 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.

UPP Olaines OÜ Grupi struktuur seisuga 31.12.2021 on järgmine:



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

UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

### Juhatusetegevusaruanne

Majandusaasta üldhalduskulud olid kokku 155 252 (2020: 151 122) eurot, mis moodustavad 6,29% (2020: 5,74%) neto renditulust.

Seisuga 31.12.2021 moodustasid Grupi varad kokku 32 365 806 (31.12.2020: 32 121 185) eurot, sh õiglaselt väärtuses kinnisvarainvesteering, mis moodustas 96,77% (31.12.2020: 97,5%) varadest. Grupi netovõlg oli 22 709 734 (31.12.2020: 23 803 960) eurot. Netovõlg on arvatud järgmiselt: Grupi kogulaenust on lahutatud raha ning raha ja ekvivalendid, ning seejärel on lahutatud sellest emattevõttelt UPP Logistics Properties OÜ saadud allutatud laen.

## Majanduse väljavaade majandusaastale järgneval perioodil

Majandusolukord on muutunud ebakindlaks seoses kõrge inflatsiooniga, mis hakkas tõusma majandusaasta lõpus ja on jätkanud tõusu ka majandusaastale järgneval perioodil, samuti seoses Ukraina sõjaga, mis on tooraine tarnekatkestuste tõttu inflatsiooni veelgi süvendanud.

Grupp on tundlik riskidele, mis tulenevad Ukraina sõja otsestest mõjudest, näiteks EL-i ja Venemaa vahelise kaubanduse peatamisest. Seda seetõttu, et kaubandussanktsioonid mõjutavad üht Grupi rentnikku, kes annab ~23% tuludest. Samas on rentnik üks Baltimaade juhtivaid ettevõtteid oma valdkonnas, ta on mitmekesistanud oma tegevust ja tal on pikk tegevusajalugu, mistõttu peaks oodatav mõju jääma tagasihoidlikuks.

Riskid, mis tulenevad Grupile sõja kaudsetest mõjudest, nagu täiendav inflatsioonisurve, tarbijate kindlustunne ja piirkonna geopoliitiliste riskide suurenemine, on veel selgumisel. Mõnel juhul võib mõju pidada ka positiivseks. Ehitushindade umbes 20-protsendiline tõus on loonud surve renditasu tõusuks ja ehitushindade hüppeline tõus muudab ka juba valmis ehitatud pinnad turul konkurentsivõimelisemaks.

Inflatsiooni hüppeline tõus tähendab, et euribori baasintressimäär jõuab 2022. aasta lõpuks tagasi positiivsele tasemele. Kuigi Ukraina sõda on kõverat võrreldes 2022. aasta algusega laugemaks muutnud, näitavad märtsi kõrged inflatsiooninumbriid, et baasintress tõuseb järsult. Baasintressimäära tõus mõjutab kinnisvarahindade kasvumäära, kuid hinnad tõusevad tõenäoliselt edasi vähemalt seni, kuni reaalinrentimäärad (inflatsiooniga korrigeeritud) jäävad negatiivseks.

## Grupi rendilepingute muudatused majandusaasta jooksul

15.01.2021 lõpetas Grupp rendilepingu Plesko Real Estate SIA-ga. Plesko Real Estate SIA rentis Olaines Logistics Parkis kokku 1 573 m<sup>2</sup> lao- ja administratiivpinda.

15.03.2021 lõpetas Grupp rendilepingu Premier Restaurants Latvija SIA-ga. Premier Restaurants Latvija SIA rentis Olaines Logistics Parkis kokku 2 382 m<sup>2</sup> lao- ja administratiivpinda.

18.01.2021 sõlmis Grupp 5-aastase rendilepingu ettevõttega NNL LV SIA. NNL LV SIA võttis rendile kokku 2 663 m<sup>2</sup> lao- ja administratiivpinda. NNL LV SIA pakub 3PL teenuseid tuntud Baltimaade ettevõtetele, nende seas Premia, Maxima jt.

16.04.2021 täiendas Grupp Girtekos Logistika SIA rendilepingut, millega viimane võttis rendile täiendavalt 1 177 m<sup>2</sup> lao- ja administratiivpinda.

## Muudatus United Partners Group OÜ logistikakinnisvara investeeringute struktuuris

Märtsis 2021 restruktureeriti United Partners Group OÜ logistikakinnisvara investeeringute valdamist. United Partners Property OÜ hõlmas ka United Partnersi elamuarenduse investeeringuid koos logistikakinnisvara investeeringutega. Restruktureerimise käigus viidi logistikakinnisvara investeeringud haldusettevõtte UPP Logistics Properties OÜ alla, mis kuulus restruktureerimise ajal täielikult United Partners Property OÜ omandusse. Restruktureerimise eesmärk oli tekitada United Partners Group OÜ logistikakinnisvara investeeringutele ja elamuarenduse investeeringutele eraldiseisvad haldusüksused.

## Suuremad remonditööd ja investeeringukulud majandusaasta jooksul

Grupp paigaldas laohoonesse 1 (LH1) tulekahju aspiratsiooni süsteemi. See peaks minimeerima suviseid valehäireid, mis esinesid LH1s seoses sooja õhu pääsemisega sügavkülmutatud ruumidesse, mis põhjustas kondensatsiooni ja käivitas tulekahju tuvastamise süsteemid.

Grupp paigaldas LED-valgustuse ruumidesse, mida kasutab NNL LV. Tehti ettevalmistusi ja osteti kõik valgustid LED-lampide paigaldamiseks kõikidesse Maxima kasutuses olevatesse ruumidesse ja väljaspool asuvatesse ruumidesse. Järgmise aruandeperioodi jooksul kavatsame ruumid täielikult LED-lampidega varustada.

Grupp uuendas Olaines Logistics Parki ümbritsevat piirdeaeda ja väravaid ning 2022. aastal tehakse asfaldi kapitaalremont.

LH1 katuse rinnatise ja katusekatte remont.

Kokku oli aruandeperioodil investeeringukulud üle 150 000 euro.

## Majandusaasta finantsülevaade

Grupi puhas tegevustulu 2021. aastal oli 2 457 965 (2020: 2 633 558) eurot. Puhta tegevustulu kahanemine majandusaastal, võrreldes eelmise majandusaastaga, oli tingitud eespool nimetatud investeeringukuludest. Raamatupidamisstandarditest tulenevalt hindame kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust iga aruandeperioodi lõpus. Investeeringukulud ei kanta üle bilanssi ja seetõttu arvatakse need maha puhtast tegevustulust. Kõik investeeringud peaksid kajastuma kinnisvarainvesteeringu turuväärtuses.

Grupi ärikasum majandusaastal oli 2 263 629 (2020: 2 916 384) eurot. Ärikasumi kahanemine võrreldes eelmise majandusaastaga oli tingitud peamiselt kahest tegurist. 2021. aastal ei toimunud kinnisvarainvesteeringute ümberhindamist, mis suurendas 2020. aasta tegevustulu. Seda seetõttu, et juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu väärtus aruandeperioodi jooksul muutunud rohkem kui 5%, mistõttu otsustas juhtkond kasutada selles finantsaruandes 2021. aasta aprilli hindamist. Teiseks teguriks on ühekordne kulu muude kulude all summas 49 715 eurot, mis on Läti riikliku ehitusbüroo määratud trahv, selle eest, et tütarettevõtte SIA Olaines Logistics ei esitanud büroole õigel ajal energiabilanssi.

Grupi majandusaasta puhaskasum oli 1 290 577 (2020: 1 735 650) eurot. Puhaskasum kahenes eespool nimetatud tegurite mõjul.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse selgitamisel kasutatakse sõltumatu atesteeritud hindaja teenust. 2021. aasta majandusaasta aruande jaoks otsustas juhtkond mitte uuendada 2021. aasta aprilli hindamist ja seepärast ei kajastatud majandusaasta jooksul kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest saadud kasumit. 2020. aastal kajastati 346 688 eurot kasumit kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.

Aruandekuupäeva seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

## Aruandekuupäeva järgsed sündmused

### Vanade võlakirjade lunastamine ja uute emiteerimine

Ettevõtte emiteeris 25.02.2022 uusi 3-aastaseid võlakirju kupongiga 6% aastas, nominaalväärtusega 6 215 000 eurot. Võlakirjaemissiooni eesmärk oli refinantseerida Nasdaq Balticu võlakirjade põhinimekirjas noteeritud 2017. aasta võlakirjaemissiooni. 14.03.2022 lunastas ettevõtte 2017. aasta võlakirjaemissiooni. Sellest tulenevalt on aruande koostamise ajaks, bilansis kajastatud 23 416 333 euro suurusest lühiajaliste laenude koguvõlast, 6 215 000 eurot viidud pikaajaliste laenude alla. Kuna ettevõtte ei ole enam Nasdaq Balticu võlakirjade põhinimekirjas, ei loeta UPP Olaines OÜ -d ka avalikku huvi pakkuvaks ettevõtteks.

### Rendilepingu pikendamine Maxima Latvija SIAGA

Grupp pikendas 22.04.2022 rendilepingut Maxima Latvija SIAGA kuni 30. aprillini 2027.

### Laenuperioodi pikendamine Luminoriga

Grupp peab juba läbirääkimisi ja plaanib jõuda Luminoriga kokkuleppele laenulepingu pikendamise osas 2022. aasta II kvartali lõpuks. Aruande koostamise ajal on Luminor näidanud finantseerimishuvi. Kuigi Grupil on aruandekuupäeva seisuga 23 416 333 euro suurune lühiajaline laenukohustus, on aruande koostamise ajaks 6 215 000 eurot sellest laenust juba refinantseeritud ja ettevõtte kinnitab, et ka Luminorilt saadud investeerimislaenu, summas 17 201 333 eurot, kas pikendatakse või refinantseeritakse mõne teise asutuse poolt, ning lühiajaliste laenude suur summa ei kajasta täpselt ettevõtte tugevust ja võimet täita oma kohustusi.

## Majandusaasta finantsaruandluse võtmenäitajad

| (eurodes)                | 2021             | 2020             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>Puhas tegevustulu</b> | <b>2 457 965</b> | <b>2 633 558</b> |
| <b>Ärikasum</b>          | <b>2 263 629</b> | <b>2 916 384</b> |
| <b>Puhaskasum</b>        | <b>1 290 577</b> | <b>1 735 650</b> |

| (eurodes)   | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Kinnisvarainvesteering</b>                     | <b>31 320 000</b> | <b>31 320 000</b> |
| <b>Intressikandvad laenud</b>                     | <b>26 358 361</b> | <b>27 428 633</b> |
| <b>Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta</b> | <b>23 416 333</b> | <b>24 480 333</b> |

| (eurodes)   | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Puhaskasumi marginaal, % (puhaskasum / puhas tegevustulu)</b>  | <b>52,3%</b> | <b>65,9%</b> |
| <b>ROA, % (puhaskasum / keskmised varad)</b>  | <b>4,00%</b> | <b>5,44%</b> |
| <b>ROE, % (puhaskasum / keskmine omakapital)</b>  | <b>28,0%</b> | <b>54,9%</b> |
| <b>Likviidsuskordaja, kordades ((käibevara – varud) / lühiajalised kohustised))</b>   | <b>0,06</b>  | <b>0,45</b>  |
| <b>DSCR (ärikasum / intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ja intressimaksed, v.a omanikulaenu põhiosa tagasimaksed ja intressimaksed)</b> | <b>1,1</b>   | <b>1,3</b>   |



### **Vastavus võlakirjatingimustele**

UPP Olaines OÜ võlakirjade tingimuste punktide 3.5.3 ja 3.5.4 kohaselt kinnitab juhtkond, et UPP Olaines OÜ DSCR on perioodil 01.01.2021–31.12.2021 suurem või võrdne 1,1ga ning perioodil 01.01.2021–31.12.2021 ei ole aset leidnud ennetähtaegseid lunastamisi.

### **Juhatus, nõukogu ja 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 ja nõukogu liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid. Küll on arvestatud tasu tütarettevõtte juhatuse liikmele. Majandusaastal koos maksudega summas 7 420 eurot ja eelmisel majandusaastal summas 4 466 eurot.

Grupis ei ole peale juhatuse ja nõukogu liikmete teisi töötajaid.

UPP Olaines OÜs on moodustatud auditikomitee ja see koosneb kolmest liikmest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

27.05.2022, Tallinn

**UPP OLAINES OÜ KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**
**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

| (eurodes)  | Lisa | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| Neto renditulu   | 6    | 2 457 965        | 2 633 558        |
| Muud tulud   |      | 10 631           | 0                |
| <b>Puhas tegevustulu</b>                                 |      | <b>2 468 596</b> | <b>2 633 558</b> |
| Üldhalduskulud   | 7    | (155 252)        | (151 122)        |
| Kasum / (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest | 11   | 0                | 364 688          |
| Muud tulud (kulud)                                       |      | (49 715)         | 69 260           |
| <b>Ärikasum</b>  |      | <b>2 263 629</b> | <b>2 916 384</b> |
| Finantstulud ja -kulud                                   | 8    | (973 052)        | (1 180 734)      |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>                       |      | <b>1 290 577</b> | <b>1 735 650</b> |
| <b>Majandusaasta kasum</b>                               |      | <b>1 290 577</b> | <b>1 735 650</b> |
| <b>Majandusaasta koondkasum</b>                          |      | <b>1 290 577</b> | <b>1 735 650</b> |

Lisad lehekülgedel 9-38 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

| (eurodes)                             | Lisa | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |      |                   |                   |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 9    | 706 599           | 676 373           |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded   | 10   | 339 207           | 124 812           |
| <b>Käibevara kokku</b>                |      | <b>1 045 806</b>  | <b>801 185</b>    |
| <b>Põhivara</b>                       |      |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteering                | 11   | 31 320 000        | 31 320 000        |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |      | <b>31 320 000</b> | <b>31 320 000</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |      | <b>32 365 806</b> | <b>32 121 185</b> |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>       |      |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>        |      |                   |                   |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad       | 12   | 595 748           | 369 491           |
| Tuletisinstrumendid                   | 14   | 162 078           | 363 979           |
| Laenukohustis                         | 13   | 23 416 333        | 1 064 004         |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>  |      | <b>24 174 159</b> | <b>1 797 474</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>        |      |                   |                   |
| Laenukohustis                         | 13   | 2 942 028         | 26 364 629        |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>  |      | <b>2 942 028</b>  | <b>26 364 629</b> |
| <b>KOHUSTISED KOKKU</b>               |      | <b>27 116 187</b> | <b>28 162 103</b> |
| <b>Omakapital</b>                     |      |                   |                   |
| Osakapital                            | 15   | 2 500             | 2 500             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |      | 3 956 542         | 2 220 932         |
| Majandusaasta kasum                   |      | 1 290 577         | 1 735 650         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |      | <b>5 249 619</b>  | <b>3 959 082</b>  |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |      | <b>32 365 806</b> | <b>32 121 185</b> |

Lisad lehekülgedel 13-38 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

| (eurodes)   | Lisa     | 2021               | 2020               |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>                        |          | <b>1 290 577</b>   | <b>1 735 650</b>   |
| Korrigeerimine (finantstulud -, finantskulud +)           | 8        | 973 052            | 1 180 734          |
| Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusega    | 11       | 0                  | (364 688)          |
| <b>Rahavood äritegevusest enne muutusi käibekapitalis</b> |          | <b>2 263 629</b>   | <b>2 551 696</b>   |
| Nõuete vähenemine (suurenemine)                           | 10       | (28 556)           | 44 400             |
| Võlgade suurenemine (vähenemine)                          |          | (165 654)          | 10 729             |
| Muud muutused   |          | 0                  | 4 670              |
| Tasutud tulumaks  |          | 0                  | (50)               |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                       |          | <b>2 069 419</b>   | <b>2 611 445</b>   |
| Kinnisvarainvesteeringu parandused                        | 11       | 0                  | (46 312)           |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>             |          | <b>0</b>           | <b>(46 312)</b>    |
| Makstud dividendid  |          | 0                  | (150 000)          |
| Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksed      |          | (1 064 000)        | (1 064 004)        |
| Makstud intressid   |          | (975 193)          | (1 236 230)        |
| <b>Rahavood finantseerimistegevuset kokku</b>             |          | <b>(2 039 193)</b> | <b>(2 450 234)</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                  |          | <b>30 226</b>      | <b>114 899</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                | 9        | 676 373            | 561 474            |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>           | <b>9</b> | <b>706 599</b>     | <b>676 373</b>     |

Lisad lehekülgedel 13-38 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

| (eurodes)               | Osakapital   | Jaotamata kasum  | Omakapital kokku |
|-------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2019</b> | <b>2 500</b> | <b>2 366 322</b> | <b>2 368 822</b> |
| Koondkasum kokku        | 0            | 1 735 650        | 1 735 650        |
| Makstud dividendid      | 0            | (150 000)        | (150 000)        |
| Muud muutused           | 0            | 4 610            | 4 610            |
| <b>Saldo 31.12.2020</b> | <b>2 500</b> | <b>3 956 582</b> | <b>3 959 082</b> |
| Koondkasum kokku        | 0            | 1 290 577        | 1 290 577        |
| Muud muutused           | 0            | (40)             | (40)             |
| <b>Saldo 31.12.2021</b> | <b>2 500</b> | <b>5 247 119</b> | <b>5 249 619</b> |

Lisad lehekülgedel 13-38 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

### Lisa 1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ja registreeritud ettevõtte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2021 on järgmine:



Lisateave tütarettevõtte kohta on esitatud 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 ja tema tütarettevõtete 31.12.2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne (edaspidi: raamatupidamise aastaaruanne) on koostatud kooskõlas Euroopa Liidu rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (*International Financial Reporting Standards – IFRS*).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud soetusmaksumust, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

#### 2.2 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste kasutuselevõtt

##### Muudatused olulistest arvestuspõhimõtetes

Välja arvatud allpool kirjeldatud juhtudel, on siinses raamatupidamise aastaaruandes rakendatud arvestuspõhimõtted samad, mida rakendati Grupi 31.12.2020 lõppenud aasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

##### Kehtivad standardid ja tõlgendused

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused jõustusid Grupi jaoks alates 01.01.2021:

**„COVID-19 tingitud rendisoodustused“ – IFRS 16 muudatused** (rakendub 01.06.2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Muudatused annavad rendilevõtjatele (mitte rendileandjatele) vabastuse vabatahtliku erandi vormis hindamaks, kas COVID-19 tingitud rendisoodustus käsitleda rendilepingu muudatusena või mitte. Rendilevõtja võib kajastada rendisoodustuse sellisel, nagu tegemist ei oleks rendilepingu muudatusena. Paljudel juhtudel toob

see kaasa rendisoodustuse kajastamise muutuva rendimaksena. Praktiline abinõu kehtib ainult rendisoodustele, mis tekkisid COVID-19 pandeemia otsese tagajärjena juhul, kui kõik järgnevatel tingimustest on täidetud: rendimaksede muutuse tulemusena on muudetud rendi kogutasu olulises osas sama või väiksem tasust, mis kehtis vahetult enne muudatust; rendimaksede vähendus mõjutab ainult makseid esialgse maksetähtajaga kuni 30. juuni 2021; muid olulisi muudatusi rendilepingu tingimustes ei tehta. Kui rendilevõtja otsustab rendilepingutele praktilist abinõu rakendada, siis peab ta seda rakendama järjepidevalt sarnaste omadustega ja sarnastes tingimustes rendilepingutele. Muudatust tuleb rakendada tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8, kuid rendilevõtjatel ei nõuta eelmiste perioodide korrigeerimist ega IAS 8 paragrahvis 28(f) sätestatud avalikustamist. Grupp vabastust ei kasutanud ja Grupi hinnangul mõju finantsaruandele puudub.

**„COVID-19 põhjustatud rendisoodustused“ – IFRS 16 muudatused** (rakendub 01.04.2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

2020. aasta mais anti välja IFRS 16 muudatus, mis andis rendilevõtjatele vabatahtliku praktilise abinõu hindamiseks, kas COVID-19 tingitud rendisoodustus, mille tulemusel vähendatakse rendimakseid esialgse maksetähtajaga kuni 30. juuni 2021, käsitleda rendilepingu muudatusena või mitte. Muudatus, mis anti välja 31. mail 2021, pikendas praktilise abinõu kuupäeva 30. juunist 2021 kuni 30. juunini 2022. Grupi hinnangul mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis jõustuvad esimest korda 01.01.2021 või hiljem algaval majandusaastal, ei ole Grupile eeldatavasti olulist mõju.

### 2.3 Veel vastuvõtmata uued standardid, muudatused ja tõlgendused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31.12.2021 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu ei ole neid siinse konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Grupp kavatses neid rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

#### Uued arvestusalased avaldused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2022 või hilisematel perioodidel ja mida Grupp ei ole vastu võtnud enne tähtaega.

#### „Kohustiste 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 ettevõttel on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheistkümneks 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 ressurssidega 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 omakapitaliinstrumendis. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud – lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule“ – IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning igaaastased parandused IFRSides 2018–2020 – IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused**  
(rakendub 01.01.2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 16 muudatus keelab üksusel põhivara soetusmaksumuselt maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Üksus hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni, kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et üksus peab „testima vara korralikku töökorda“ kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna ettenähtud tööseisundisse ja selle suhtes võib kohaldada amortisatsiooni enne, kui ta saavutab juhtkonna eeldatava põhitegevuse tulemuse.

IAS 37 muudatus selgitab mõistet „lepingu täitmise kulud“. Muudatusega selgitatakse, et lepingu täitmise otsesed kulud hõlmavad konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi ja osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega. Muudatus selgitab samuti, et enne kahjulikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist peab üksus kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.

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 muudatuses on käsitletud, milliseid tasusid tuleb arvesse võtta finantskohustiste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele isikutele või laenuandjale. Muudatuse kohaselt ei arvestata kolmandatele isikutele makstud kulusid või tasusid 10% testi.

IFRS 16-ga kaasnevat illustreerivat näidet 13 muudeti, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

IFRS 1 lubab erandit, kui tütaretevõtte võtab IFRS-i kasutusele hiljem kui tema emaettevõtte. Tütaretevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustisi bilansilistes jääkmaksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes emaettevõtte IFRS-ile ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütaretevõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 muudeti, et IFRS 1 erandit kasutavad üksused



saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid, kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte IFRS-ile ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud erandit kumulatiivsetele kursivahedele, et vähendada esmakordsete kasutuselevõtjate kulusid. Muudatus kehtib ka sidusettevõtetele või ühisettevõtetele, kes kasutavad sama IFRS 1 erandit.

Nõue, mille kohaselt üksused elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel, on eemaldatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt. Grupi hinnangul ei ole muudatuste rakendamisel olulist mõju Grupi raamatupidamise aastaaruandele.

### **„Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ – IAS 1 muudatused**

(rakendub 01.01.2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL-is veel kinnitamata)

IAS 1 muudatus kohustiste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 01.01.2022. Kuid reageerides COVID-19 pandemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhistest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### **IAS 1 ja IFRS-ide rakendusjuhendi 2: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine“**

(rakendub 01.01.2023 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, EL-is veel kinnitamata)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 “Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

### **IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste“**

(rakendub 01.01.2023 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, EL-is veel kinnitamata)

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest. Grupi hinnangul ei ole muudatuste rakendamisel olulist mõju Grupi raamatupidamise aastaaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole Grupile eeldatavasti olulist mõju.

## **2.4 Konsolideerimine**

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

Tütarettevõtted 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, asutades 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.

Äriühendusi kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglasele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. Seda osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis kajastatakse seda vahet (negatiivne firmaväärtus) kohe täies ulatuses perioodi tuluna.

Emaettevõtte eraldiseisvas finantsseisundi aruandes (lisa 20) kajastatakse investeeringuid tütarettevõttesse kapitaliosaluse meetodil.

## 2.5 Segmendiaruandlus

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

Lisas 6 on rohkem teavet IFRS 8 nõutud avalikustamise kohta.

## 2.6 Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maid ja hooneid, 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 ostutehingu tegemiseks vajalikud kulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate eksperdiarvamust. Õiglane väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärases tehingus.

Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ja 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) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest“.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise 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 selle õiglane 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 usaldusväärset määratavas summas.

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

## 2.8 Rendiarvestus

### 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 mõnda võimalust, mida on algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võetud.

Grupil sellised rendilepingud tänaseni 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 väärtusel (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- b) need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ja rahavoogude lepingulistest tingimustest.

### **Arvelevõtmine ja kajastamise lõpetamine**

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, mil 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**

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

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ja 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 saadavat intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasumit või kahjumit 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.

31.12.2021 seisuga olid Grupi finantsvarad klassifitseeritud järgmistesse kategooriatesse:

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

### **Väärtuse langus**

Grupp hindab oma korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tulevase teabe alusel. Rakendatav väärtuse languse meetodika oleneb sellest, kas krediidirisk on märkimisväärselt suurenenud.

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

## 2.10 Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses ja 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 investeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse märkimisväärse muutuse risk on ebaoluline.

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudse meetodi abil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

## 2.12 Finantskohustised

Finantskohustised võetakse arvele hetkest, kui Grupp saab lepinguliste õiguste ja kohustuste osapooleks.

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui Grupil ei ole 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 õiglasel väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumenti kajastatakse varana ja vastupidisel juhul kohustisena. 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

Eesti Vabariigi seaduste kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit. Ettevõtte tulumaksu maksmise kohustus tekib kasumi jaotamisel ja seda kajastatakse kuluna (perioodi kasumis või kahjumis) dividendide väljakuulutamisel. Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõttel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeringutelt tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse ning filiaalidesse.

Grupi edasilükkunud tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate ettevõtete puhul, kus majandusaasta kasumit maksustatakse. Samuti tekib Grupi edasilükkunud tulumaksukohustus investeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui Grupp 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 ja muud tehingud. Kuna Grupp 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, mõeldakse 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 Grupp maksumäärasid, 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. Grupp on kajastanud arvestuspõhimõtte muudatust tagasiulatuvalt.

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

### Läti tütaretevõtted

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

Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 01.01.2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31.12.2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi. Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi Läti tütaretevõtete tasandil. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal

bilansist välja ning vastavat tulumaksukulu/tulu kajastati kasumiaruandes või koondkasumiaruandes/omakapitalis nende edasilükkunud tulumaksuvarade/kohustiste osas, mis võeti arvele läbi koondkasumiaruande/omakapitali.

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

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

31.01.2021 vastu võetud ainuosaniku otsuse kohaselt, mis on kinnitatud Grupi dividendipoliitikaks aastateks 2021–2025, ei jaotata Grupi Lätis saadud kasumit, mistõttu ei kajastata aruandes edasilükkunud tulumaksu kohustist seoses Läti eelmiste perioodide jaotamata kasumiga.

## 2.15 Tulu kajastamine

Tulu sisaldab renditulu ja teenustasutulusi.

Kasutusrendilepingute alusel saadavat renditulu, mis koosneb klientidelt saadavatest rendisummadest, kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid kajastatakse 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 tulusid ja makseid klientidele, mis ei ole konkreetsete teenuste eest. Need muutuvad tulud võivad sisaldada näiteks jae- ja hulgimüügi allahindlusi, tagastusi ning kolmandate isikute nimel kogutud summasid.

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

## Finantseerimise komponent

Grupil ei ole lepinguid, 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 suhtes.

## Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

### 3.1 Riskijuhtimine

Grupi riskijuhtimine toimub United Partners Property OÜ riskijuhtimisfunktsiooni kaudu. United Partners Property OÜ haldab UPP Olaines OÜ emaettevõtte UPP Logistics Properties OÜ vara. Finantsriskid tulenevad finantsinstrumentidest, millega Grupp on seotud aruandlusperioodil või aruandlusperioodi lõpul. Finantsrisk sisaldab tururiski, intressimäära riski, krediidiriski ja likviidsusriski. Finantsriskide juhtimise peamine eesmärk on kehtestada riskile piirmäärad ja seejärel tagada, et need ei läheks vastuollu kehtestatud piirmääradega. Peale selle tehakse regulaarseid ülevaatusi 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 ja intressiderivaatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

#### Intressimäära risk

Grupi intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest laenukohustistest. Ujuva intressimääraga laenukohustised avavad Grupi rahavoogudega seotud intressimäära riskile. Grupi tegevuspõhimõte on rahavoori riski maandamiseks fikseerida ujuvate intressimääradega laenukohustiste intressimäär asjakohase vahetuslepingu kaudu. Aastal 2018 sõlmis Grupp intressimäära vahetuslepingu, mis fikseerib pangalaenu ujuva 3 kuu euribori intressimäära komponendi 0,54%-le.

Intressimäära vahetuslepinguid kajastatakse muutusega läbi kasumiaruande. Intressimäära vahetuslepingu õiglase väärtus 31.12.2021 seisuga oli negatiivne suuruses 162 078 (31.12.2020: 363 979) eurot. Lisateave intressimäära vahetuslepingu õiglase väärtuse meetodikast on esitatud alltoodud jaotises „Õiglase väärtuse mõõtmine“.

Efektiivsed intressimäärad on ligilähedased nominaalsetele intressimääradele.

#### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Grupp ei suuda oma finantskohustusi täita rahavoo puudujäägi tõttu.

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

Grupp teeb endast parima, et tagada piisav likviidsus läbi efektiivse rahajuhtimise ja pikaajalise kapitali kaasamise.

Allolevas tabelis on Grupi finantskohustised 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.



| 31.12.2021                                   | < 3<br>kuud    | 3–12<br>kuud      | 1–5 aastat       | > 5 aastat | Lepingulised<br>rahavood<br>kokku | Bilansiline<br>väärtus |
|--|----------------|-------------------|------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|
| (eurodes)                                    |                |                   |                  |            |                                   |                        |
| Intressikandvad<br>laenukohustised (lisa 13) | 266 001        | 23 150 332        | 2 942 028        | 0          | 27 125 833                        | 26 358 361             |
| Tuletisinstrumendid (lisa 14)                | 0              | 162 078           | 0                | 0          | 245 030                           | 162 078                |
| Võlad tarnijatele ja muud<br>võlad (lisa 12) | 595 748        | 0                 | 0                | 0          | 595 748                           | 595 748                |
| <b>Finantskohustised kokku</b>               | <b>861 749</b> | <b>23 312 410</b> | <b>2 942 028</b> | <b>0</b>   | <b>27 966 661</b>                 | <b>27 116 187</b>      |

| 31.12.2020                                   | < 3<br>kuud    | 3–12<br>kuud   | 1–5 aastat        | > 5 aastat       | Lepingulised<br>rahavood<br>kokku | Bilansiline<br>väärtus |
|--|----------------|----------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------|
| (eurodes)                                    |                |                |                   |                  |                                   |                        |
| Intressikandvad<br>laenukohustised (lisa 13) | 266 001        | 798 003        | 23 416 329        | 2 948 300        | 31 784 619                        | 27 428 633             |
| Tuletisinstrumendid (lisa 14)                | 0              | 0              | 363 979           | 0                | 363 979                           | 363 979                |
| Võlad tarnijatele ja muud<br>võlad (lisa 12) | 369 491        | 0              | 0                 | 0                | 369 491                           | 369 491                |
| <b>Finantskohustised kokku</b>               | <b>635 492</b> | <b>798 003</b> | <b>24 780 308</b> | <b>2 948 300</b> | <b>32 518 089</b>                 | <b>28 162 103</b>      |

## Krediidirisk

Krediidiriski all mõeldakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Grupi ees. Kuna Grupil on üks kinnisvarainvesteering ühe suure ankurrentnikuga, kelle renditulu on üle 60% neto renditulust, on oluline krediidirisk kontsentreeritud ühte osapoolde. Sellest hoolimata ei pea Grupp seda krediidiriski märkimisväärseks, sest kinnisvarainvesteeringut valides on peetud silmas, et ankurrentnikud oleks oma valdkonna turuliidrid ja tugeva krediidiprofiiliga. Peale hoolikalt valitud ja tugeva krediidiprofiiliga ankurrentniku maandab Grupp krediidiriski rendideposiitide kogumisega ning rentnikele 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. Teave maksimaalse krediidiriski kohta on toodud alljärgnevas tabelis.

|   | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|---|----------------|----------------|
| (eurodes)                                     |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)            | 706 599        | 676 373        |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 10) | 150 040        | 124 812        |
| <b>Krediidirisk kokku</b>                     | <b>856 639</b> | <b>801 185</b> |

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

|                           | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| (eurodes)                 |                |                |
| <b>Aegumata</b>           | <b>150 040</b> | <b>121 484</b> |
| <b>Krediidirisk kokku</b> | <b>150 040</b> | <b>121 484</b> |

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

|  | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|--|----------------|----------------|
| (eurodes)                              |                |                |
| Aa2-reiting (Eesti panga emattevõtte)  | 61 449         | 5212           |
| Baa1-reiting                           | 645 150        | 671 161        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b> | <b>706 599</b> | <b>676 373</b> |

### Kapitali juhtimine

Grupi eesmärk kapitali juhtimisel on kindlustada võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada tootlus osanikele ja täita kohustusi võlausaldajate ees. Grupp jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamisel jagatakse netolaenu summa kinnisvara väärtuse summaga. Netolaenu arvutamisel lahutatakse kogu laenukohustiste summast raha ja raha ekvivalentide summa ning UPP Logistics Properties OÜlt saadud allutatud laen.

|   | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|---|---------------|---------------|
| (eurodes)                               |               |               |
| Netolaen (lisa 13)                      | 22 709 734    | 24 480 333    |
| Kinnisvarainvesteering (lisa 11)        | 31 320 000    | 31 320 000    |
| <b>Kapitali laenu tagastuse suhtarv</b> | <b>72,51%</b> | <b>78,16%</b> |

### 3.2 Õiglase väärtuse mõõtmine

#### Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad ja -kohustised

Allolevas tabelis on õiglases väärtuses kajastatavad finantsinstrumendid liigitatud hindamistehnika järgi. Eri hindamistehnikaid määratletakse olenevalt kasutatavast sisendist 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.

| 31.12.2021               | 1. tase | 2. tase | 3. tase |
|--------------------------|---------|---------|---------|
| (eurodes)                |         |         |         |
| <b>Finantskohustised</b> |         |         |         |
| Tuletisinstrumendid      |         | 162 078 |         |

**Finantsvarad ja -kohustised, mida ei kajastata õiglases väärtuses, kuid mille õiglane väärtust avaldatakse**

|  | 1. tase | 2. tase | 3. tase    | Bilansiline väärtus |
|--|---------|---------|------------|---------------------|
| (eurodes)                                |         |         |            |                     |
| <b>Finantsvarad</b>                      |         |         |            |                     |
| Raha ja raha ekvivalendid                | 706 599 |         |            | 706 599             |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded      |         |         | 150 040    | 150 040             |
| <b>Finantskohustised</b>                 |         |         |            |                     |
| Intressikandvad laenu- ja võlakohustised |         |         | 26 358 361 | 26 358 361          |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad          |         |         | 595 748    | 595 748             |

| 31.12.2020               | 1. tase | 2. tase | 3. tase |
|--------------------------|---------|---------|---------|
| (eurodes)                |         |         |         |
| <b>Finantskohustised</b> |         |         |         |
| Tuletisinstrumendid      |         | 363 979 |         |

**Finantsvarad ja -kohustised, mida ei kajastata õiglases väärtuses, kuid mille õiglane väärtust avaldatakse**

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

Ülaltoodud tabelis on varasid ja kohustisi kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, nende bilansiline väärtus on ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

#### **Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused**

Grupi juhtkond teeb raamatupidamise aastaaruande koostamisel hinnanguid ja eeldusi tuleviku kohta, mis mõjutavad raamatupidamis põhimõtete 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 raamatupidamise aastaaruandes kajastatud teavet, on järgmised.

### Kinnisvara õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus määratakse iga aruandekuupäeva seisuga, mida hindab atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja. Kinnisvarahindaja määrab kinnisvarainvesteeringu väärtuse, kasutades diskonteeritud rahavoo meetodit. Lisateave kinnisvarainvesteeringu väärtuse määramisel kasutatud eelduste ja sisendite kohta on esitatud lisa 11.

### Äriühendused

Grupp on omandanud osaluse tütaretevõttes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütaretevõtte omandamine ei kujuta endast „lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest“, nagu on sätestatud IFRS 3 standardis, siis kajastatakse tütaretevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud varade ja kohustiste vahel nende suhteliste õiglase väärtuste alusel ning soetusmaksumuse jaotamisel firmaväärtust ning edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi ei kajastata.

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

- vara koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- vara koosseisu kuuluvad rendilepingud olemasolevate rentnikega;
- rentnikele pakutakse lisateenuseid (nt hooldus-, puhastus-, valve- ja raamatupidamisteenused jne);
- tegevusprotsesside (sh kõigi asjakohaste haldustegevuste, nagu näiteks arvete esitamise, maksete vastuvõtmise, ettevõtte omanikele juhtimisteabe 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 rentnikega koos rentnikele osutatavate lisateenustega.

### Lisa 5. Tütaretevõtted

UPP Olaines OÜ-l on valitsev osalus järgmistes ettevõtetes.

| Ettevõtte nimi        | Otsene emaettevõtte | Asukohamaa | Osalus     |            | Tegevus             |
|-----------------------|---------------------|------------|------------|------------|---------------------|
|                       |                     |            | 31.12.2021 | 31.12.2020 |                     |
| 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 ja registreeritud ettevõtte. Olaines Logistics SIA omandati eesmärgiga omandada Olaines Logistics Parks SIA. Olaines Logistics SIA omandati ostuhinnaga 1 800 eurot.

### Lisa 6. Müügitulu segmendiaruandlus

| Tegevusala            | Tulu kolmandatelt isikutelt<br>2021 | Tulu kolmandatelt isikutelt<br>2020 |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| (eurodes)             |                                     |                                     |
| Neto renditulu        | 2 457 965                           | 2 633 558                           |
| <b>Neto renditulu</b> | <b>2 457 965</b>                    | <b>2 633 558</b>                    |

| Geograafiline piirkond | Tulu kolmandatelt isikutelt<br>2021 | Tulu kolmandatelt isikutelt<br>2020 |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| (eurodes)              |                                     |                                     |
| Läti                   | 2 457 965                           | 2 633 558                           |
| <b>Kokku</b>           | <b>2 457 965</b>                    | <b>2 633 558</b>                    |

Grupil on kaks suuremat rentnikku, kelle puhul saadud renditulu ületab 10%: Maxima Latvija SIA renditulu moodustab 64% Grupi kogutulust, Girtekos Logistikos SIA renditulu moodustab 25% Grupi kogutulust.

### Lisa 7. Üldhalduskulud

|                                   | 2021             | 2020             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| (eurodes)                         |                  |                  |
| Juhtimistasud                     | (106 398)        | (120 011)        |
| Telefoni-, posti- ja kontorikulud | (920)            | 0                |
| Raamatupidamisteenused            | (22 566)         | (11 985)         |
| Väärtpaberite halduskulud         | (9 558)          | (10 521)         |
| Tööjõukulud, sh maksud            | (8 758)          | (4 466)          |
| Juriidilised teenused             | (1 395)          | (2 454)          |
| Pangateenused                     | (301)            | (780)            |
| Muu                               | (5 356)          | (905)            |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>       | <b>(155 252)</b> | <b>(151 122)</b> |

### Lisa 8. Finantstulud ja -kulud

|   | 2021             | 2020               |
|---|------------------|--------------------|
| (eurodes)                                       |                  |                    |
| Intressikulud, sh:                              | (1 174 953)      | (1 271 955)        |
| Pangalaenu intressikulud                        | (533 961)        | (559 175)          |
| Võlakirja intressikulud                         | (435 050)        | (435 050)          |
| Omanikulaenu intressikulud                      | (205 942)        | (277 730)          |
| Intressi vahetuslepingu õiglase väärtuse muutus | 201 901          | 91 221             |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>             | <b>(973 052)</b> | <b>(1 180 734)</b> |

### Lisa 9. Raha ja raha ekvivalendid

|  | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|--|----------------|----------------|
| (eurodes)                              |                |                |
| Arvelduskontod                         | 706 599        | 676 373        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b> | <b>706 599</b> | <b>676 373</b> |

### Lisa 10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

|  | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|--|----------------|----------------|
| (eurodes)  |                |                |
| Nõuded ostjate vastu                             | 150 040        | 121 484        |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud           | 189 167        | 0              |
| Muud nõuded                                      | 0              | 3328           |
| <b>Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kokku</b> | <b>339 207</b> | <b>124 812</b> |

### Lisa 11. Kinnisvarainvesteering

Grupp on investeerinud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse.

| Objekti nimetus        | Asukoht                    | Pindala (m <sup>2</sup> ) | Ehitusaasta | Turuväärtus<br>31.12.2021 |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------|---------------------------|
| (eurodes)              |                            |                           |             |                           |
| Olaines Logistics Park | Olaine regioon, Riia, Läti | 37 204                    | 2007        | 31 320 000                |

Aruandlusperioodi jooksul toimusid Grupi kinnisvarainvesteeringus järgmised muutused.

|                                      | Kinnisvarainvesteeringud |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Saldo 31.12.2019</b>              | <b>30 909 000</b>        |
| Kinnisvarainvesteeringute parendused | 46 312                   |
| Kasum õiglase väärtuse muutustest    | 364 688                  |
| <b>Saldo 31.12.2020</b>              | <b>31 320 000</b>        |
| <b>Saldo 31.12.2021</b>              | <b>31 320 000</b>        |

## Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise alused ja metoodika

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus põhineb atesteeritud kinnisvarahindaja 05.02.2021 koostatud hindamisaktil.

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel.

| 31.12.2021             |                 |                 |               |                     |                            |
|------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------------|----------------------------|
| Kinnistu               | Õiglane väärtus | Hindamis meetod | Dis-kontomäär | Väljumis-tootlikkus | Aastane keskmine renditulu |
| Olaines Logistics Park | 31 320 000      | DCF             | 8,75%         | 7,75%               | 2 637 311                  |
| 31.12.2020             |                 |                 |               |                     |                            |
| Olaines Logistics Park | 31 320 000      | DCF             | 8,75%         | 7,75%               | 2 637 311                  |

- Renditulu: kasutatakse kehtivatest rendilepingutest tulenevaid hindu ja 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 31.12.2021 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 31.12.2021 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) võimalike muutuste alusel:

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

## Kasutusrendilepingutest saadavad maksed

Grupi ja rentnike vahel sõlmitud rendilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt.

| Katkestamatutelt kasutusrendilepingutest saadavad maksed | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|--|------------------|------------------|
| (eurodes)  |                  |                  |
| Kuni üks aasta   | 1 266 967        | 2 625 938        |
| Teisest kuni viienda aastani                             | 580 207          | 5 894 701        |
| <b>Kokku</b>   | <b>1 847 174</b> | <b>8 520 639</b> |

## Lisa 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad

|  | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|--|----------------|----------------|
| (eurodes)                                    |                |                |
| Võlad tarnijatele                            | 155 407        | 114 349        |
| Võlad töötajatele                            | 343            | 293            |
| Maksuvõlad                                   | 27 423         | 46 202         |
| Ettemaksud klientidelt                       | 160 296        | 162 310        |
| Intressivõlad                                | 252 279        | 46 337         |
| <b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b> | <b>595 748</b> | <b>369 491</b> |



**Lisa 13. Laenukohustus**

| 31.12.2021                 | Lühiajaline osa   | Pikaajaline osa  | Kokku             | Alusvaluuta | Intressimäär        | Lõpptähtaeg |
|----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|---------------------|-------------|
| (eurodes)                  |                   |                  |                   |             |                     |             |
| Pangalaen                  | 17 201 333        | 0                | 17 201 333        | EUR         | 3 kuu euribor +2,4% | 30.11.2022  |
| Võlakirjad                 | 6 215 000         | 0                | 6 215 000         | EUR         | 7%                  | 10.11.2022  |
| Omanikulaen (lisa 17)      | 0                 | 2 942 028        | 2 942 028         | EUR         | 7%                  | Tähtajatu   |
| <b>Laenukohustus kokku</b> | <b>23 416 333</b> | <b>2 942 028</b> | <b>26 358 361</b> |             |                     |             |

| 31.12.2021        | Laenutagatis                                 | Tagatise väärtus |
|-------------------|--|------------------|
| (eurodes)         |  |                  |
| Pangalaen         | I järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile   | 31 320 000       |
| Tuletisinstrument | II järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile  | 31 320 000       |
| Võlakiri          | III järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile | 31 320 000       |

| 31.12.2020                 | Lühiajaline osa  | Pikaajaline osa   | Kokku             | Alusvaluuta | Intressimäär        | Lõpptähtaeg |
|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------------|-------------|
| (eurodes)                  |                  |                   |                   |             |                     |             |
| Pangalaen                  | 1 064 004        | 17 201 329        | 18 265 333        | EUR         | 3 kuu euribor +2,4% | 30.11.2022  |
| Võlakirjad                 | 0                | 6 215 000         | 6 215 000         | EUR         | 7%                  | 10.11.2022  |
| Omanikulaen (lisa 17)      | 0                | 2 948 300         | 2 948 300         | EUR         | 9,42%               | Tähtajatu   |
| <b>Laenukohustus kokku</b> | <b>1 064 004</b> | <b>26 364 629</b> | <b>27 428 633</b> |             |                     |             |

| 31.12.2020        | Laenutagatis                                 | Tagatise väärtus |
|-------------------|--|------------------|
| (eurodes)         |  |                  |
| Pangalaen         | I järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile   | 31 320 000       |
| Tuletisinstrument | II järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile  | 31 320 000       |
| Võlakiri          | III järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile | 31 320 000       |

Grupp peab juba läbirääkimisi ja plaanib jõuda Luminoriga kokkuleppele laenulepingu pikendamise osas 2022. aasta II kvartali lõpuks. Aruande koostamise ajal on Luminor näidanud finantseerimishuvi. Kuigi Grupil on aruandekuupäeva seisuga 23 416 333 euro suurune lühiajaline laenukohustus, on aruande koostamise ajaks 6 215 000 eurot sellest laenust juba refinantseeritud ja ettevõtte kinnitab, et ka Luminorilt saadud investeerimislaenu, summas 17 201 333 eurot, kas pikendatakse või refinantseeritakse mõne teise asutuse poolt, ning lühiajaliste laenude suur summa ei kajasta täpselt ettevõtte tugevust ja võimet täita oma kohustusi.

**Lisa 14. Tuletisinstrumentid**

|                                       | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| (eurodes)                             |                   |                   |
| Intressimäära vahetuslepingu kohustis | 162 078           | 363 979           |

Grupp on sõlminud pangaga intressimäära vahetuslepingu.

Intressimäära vahetuslepingu sõlmimise eesmärk on maandada pangalaenu ujuva intressimäära osa varieerumisest tulenevat rahavooriski. Intressimäära vahetuslepingu dokumentatsiooni kohaselt maksab Grupp pangale fikseeritud intressimäära makseid ja saab vastu ujuva intressimäära makseid.

Grupp ei rakenda standardist IFRS 9 tulenevat riskimaandamisinstrumentide arvestust.

**Lisa 15. Osakapital**

Seisuga 31.12.2021 oli UPP Olaines OÜ registreeritud osakapitali suurus üks ühik nimiväärtusega 2 500 (31.12.2020: 2 500) eurot osa kohta. Kõikide osade eest on täielikult tasutud.

UPP Logistics Properties OÜ-l on 100% osalus UPP Olaines OÜs.

**Lisa 16. Tingimuslikud varad ja kohustised****Tingimuslik tulumaksukohustis**

Grupi jaotamata kasum 31.12.2021 seisuga oli 5 247 119 (31.12.2020: 3 956 582) eurot. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustis, mis võib dividendide jaotamisel tekkida, on 1 049 424 (31.12.2020: 791 316) eurot. Seega netodividendid on kokku 4 197 695 (31.12.2020: 3 165 266) eurot.

Maksimaalse potentsiaalse tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

**Muud tingimuslikud varad ja kohustised**

Grupil puudusid 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga tingimuslikud varad või kohustised.

## Lisa 17. 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.

### Emettevõtted

UPP Olaines OÜs on kontrolliv osalus järgmistel ettevõtetel.

| Ettevõtte nimi              | Liik                                     | Asukoht | Osalus     |            |
|-----------------------------|--|---------|------------|------------|
|                             |  |         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| UPP Logistics Properties OÜ | Otsene emettevõtte                       | Eesti   | 100%       | 0%         |
| United Partners Property OÜ | Otsene emettevõtte                       | Eesti   | 0%         | 100%       |
| United Partners Group OÜ    | Lõplik emettevõtte ja kontrolliv osapool | Eesti   | 100%       | 100%       |

### Seotud tehingud ja saldod

Alltoodud tabelis on esitatud aruandlusperioodi lõpu seisuga Grupi saldo seoses laenuga UPP Logistics Properties OÜ-lt. United Partners Property OÜ andis 1. jaanuaril 2021 laenu üle UPP Logistics OÜ-le seoses United Partners Grupi logistikainvesteeringute restruktureerimisega.

| Laen UPP Logistics Properties OÜ-lt (lisa 13) | 2021             | 2020     |
|---|------------------|----------|
| (eurodes)                                     |                  |          |
| <b>Perioodi alguses</b>                       | <b>2 942 028</b> | <b>0</b> |
| Intressikulud                                 | (205 942)        | 0        |
| <b>Perioodi lõpus</b>                         | <b>3 147 970</b> | <b>0</b> |

| Laen United Partners Property OÜ-lt (lisa 13) | 2021         | 2020             |
|---|--------------|------------------|
| <b>Perioodi alguses</b>                       | <b>6 272</b> | <b>2 948 300</b> |
| Intressikulud                                 | 0            | (277 730)        |
| Makstud intressid                             | 0            | (277 730)        |
| Nõudest loobumine                             | (6 272)      | 0                |
| <b>Perioodi lõpus</b>                         | <b>0</b>     | <b>2 948 300</b> |

Arvestatud on tasu tütarettevõtte juhatuse liikmele. Aruandeperioodil koos maksudega summas 7 420 eurot ja eelmisel majandusaastal 4 466 eurot.

**Lisa 18. Aruandekuupäeva järgsed sündmused****Vanade võlakirjade lunastamine ja uute emiteerimine**

Ettevõtte emiteeris 25.02.2022 uusi 3-aastaseid võlakirju kupongiga 6% aastas, nominaalväärtusega 6 215 000 eurot. Võlakirjaemissiooni eesmärk oli refinantseerida Nasdaq Balticu võlakirjade põhinimekirjas noteeritud 2017. aasta võlakirjaemissiooni. 14.03.2022 lunastas ettevõtte 2017. aasta võlakirjaemissiooni. Sellest tulenevalt on aruande koostamise ajaks, bilansis kajastatud 23 416 333 euro suurusest lühiajaliste laenude koguvõlast, 6 215 000 eurot viidud pikaajaliste laenude alla. Kuna ettevõtte ei ole enam Nasdaq Balticu võlakirjade põhinimekirjas, ei loeta seda enam ka avalikku huvi pakkuvaks ettevõtteks.

**Rendilepingu pikendamine Maxima Latvija SIAGA**

Grupp pikendas 22.04.2022 rendilepingut Maxima Latvija SIAGA kuni 30. aprillini 2027.

**Laenuperioodi pikendamine Luminoriga**

Grupp peab juba läbirääkimisi ja plaanib jõuda Luminoriga kokkuleppele laenulepingu pikendamise osas 2022. aasta II kvartali lõpuks. Aruande koostamise ajal on Luminor näidanud finantseerimishuvi. Kuigi Grupil on aruandekuupäeva seisuga 23 416 333 euro suurune lühiajaline laenukohustus, on aruande koostamise ajaks 6 215 000 eurot sellest laenust juba refinantseeritud ja ettevõtte kinnitab, et ka Luminorilt saadud investeerimislaenu, summas 17 201 333 eurot, kas pikendatakse või refinantseeritakse mõne teise asutuse poolt, ning lühiajaliste laenude suur summa ei kajasta täpselt ettevõtte tugevust ja võimet täita oma kohustusi.

**Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne**

Emaettevõtte eraldiseisvates põhjaruannetes, mis on esitatud siinse konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

| (eurodes)                       | 2021             | 2020             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Üldhalduskulud                  | (28 763)         | (14 817)         |
| <b>Ärikasum</b>                 | <b>(28 763)</b>  | <b>(14 817)</b>  |
| Finantstulud ja -kulud          | 1 319 296        | 1 590 962        |
| <b>Majandusaasta kasum</b>      | <b>1 290 533</b> | <b>1 576 145</b> |
| <b>Majandusaasta koondkasum</b> | <b>1 290 533</b> | <b>1 576 145</b> |

**Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne**

| (eurodes)                             | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |                   |                   |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 61 449            | 5 212             |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded   | 121 141           | 92 317            |
| <b>Käibevara kokku</b>                | <b>182 590</b>    | <b>97 529</b>     |
| <b>Põhivara</b>                       |                   |                   |
| Laenunõuded                           | 7 898 057         | 7 898 057         |
| Tütarettevõtete aktsiad või osad      | 6 578 279         | 5 177 132         |
| <b>Põhivara kokku</b>                 | <b>14 476 336</b> | <b>13 075 189</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    | <b>14 658 926</b> | <b>13 172 718</b> |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>       |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>        |                   |                   |
| Laenukohustis                         | 6 215 000         | 0                 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad       | 252 278           | 50 331            |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>  | <b>6 467 278</b>  | <b>50 331</b>     |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>        |                   |                   |
| Laenukohustis                         | 2 942 028         | 9 163 300         |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>  | <b>2 942 028</b>  | <b>9 163 300</b>  |
| <b>KOHUSTISED KOKKU</b>               | <b>9 409 306</b>  | <b>9 213 631</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                     |                   |                   |
| Osakapital                            | 2 500             | 2 500             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   | 3 956 587         | 2 380 442         |
| Majandusaasta kasum                   | 1 290 533         | 1 576 145         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               | <b>5 249 620</b>  | <b>3 959 087</b>  |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>14 658 926</b> | <b>13 172 718</b> |

**Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

| (eurodes)   | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>                                      | <b>1 290 534</b> | <b>1 576 145</b> |
| Korrigeerimine (finantstulud -, finantskulud +)                         | (1 319 298)      | (1 590 962)      |
| <b>Rahavood äritegevusest enne muutusi käibekapitalis</b>               | <b>(28 764)</b>  | <b>(14 817)</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete vähenemine (suurenemine)                    | 0                | (3 327)          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete suurenemine (vähenemine) | (3 994)          | 3 695            |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                                     | <b>(32 757)</b>  | <b>(14 449)</b>  |
| Antud laenud  | 0                | (180 000)        |
| Antud laenude ja võlakirjade tagasimaksete laekumine                    | 0                | 180 000          |
| Laekunud dividendid   | 88 989           | 200 000          |
| Laekunud intressid  | 435 049          | 435 051          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>                           | <b>524 038</b>   | <b>635 051</b>   |
| Saadud laenud   | 0                | 230 000          |
| Saadud laenude tagasimaksed   | 0                | (237 495)        |
| Makstud intressid   | (435 044)        | (466 043)        |
| Makstud dividendid  | 0                | (150 000)        |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>                          | <b>(435 044)</b> | <b>(623 538)</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                                | <b>56 237</b>    | <b>(2 936)</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                              | 5 212            | 8 148            |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>                         | <b>61 449</b>    | <b>5 212</b>     |

**Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne**

| (eurodes)               | Osakapital   | Eelmiste perioodide jaotamata kasum | Omakapital kokku |
|-------------------------|--------------|-------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2019</b> | <b>2 500</b> | <b>2 530 442</b>                    | <b>2 532 942</b> |
| Majandusaasta kasum     | 0            | 1 576 145                           | 1 576 145        |
| Makstud dividendid      | 0            | (150 000)                           | (150 000)        |
| <b>Saldo 31.12.2020</b> | <b>2 500</b> | <b>3 956 586</b>                    | <b>3 959 087</b> |
| Majandusaasta kasum     | 0            | 1 290 533                           | 1 290 534        |
| Korrigeerimised         | 0            | 1                                   | 1                |
| <b>Saldo 31.12.2021</b> | <b>2 500</b> | <b>5 247 120</b>                    | <b>5 249 620</b> |

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine.

|  | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|--|------------------|------------------|
| (eurodes)  |                  |                  |
| Emaettevõtte konsolideerimata omakapital                               | 5 249 620        | 3 959 087        |
| Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus) | (6 578 279)      | (5 177 132)      |
| Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)   | 6 578 279        | 5 277 132        |
| <b>Kokku</b>   | <b>5 249 620</b> | <b>3 959 087</b> |




---

**Grant Thornton Baltic OÜ**

Pärnu mnt 22  
10141 Tallinn, Eesti

**Tel** +372 626 0500  
**E-post** info@ee.gt.com

Registrikood 10384467  
KMRK nr EE100086678

## SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

### UPP Olaines OÜ osanikele

#### Arvamus

Oleme auditeerinud UPP Olaines OÜ ja tema tütaretevõtte (edaspidi „Grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021, 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 olulistes osades õiglaselt Grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”.

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

#### 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 prima 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 59<sup>1</sup> 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 kahe eraldiseisva ettevõtte finantsandmeid. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusel 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 instruksioonidele 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: kinnisvarainvesteeringute hindamine   | Kuidas me tegelesime peamise auditi asjaoluga oma auditis   |
|---|---|
| <p>Seisuga 31.12.2021 on Grupis õiglaselt väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteering summas 31 320 000 eurot.</p> <p>Täiendav informatsioon on toodud konsolideeritud majandusaasta aruande lisas 2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest" ja lisas 11 "Kinnisvarainvesteering".</p> <p>Keskendusime nimetatud valdkonnale, kuna kinnisvarainvesteering moodustab 97 % Grupi varade mahust ning see sisaldab olulisi juhtkonnapoolseid hinnanguid.</p> <p>Juhtkond kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides varaobjektile välise hindamise. Igal bilansipäeval vaadatakse läbi eelneva perioodi atesteeritud hindaja hinnang. Kui juhtkond hindab, et võimalik kinnisvara õiglane väärtus ei ole muutunud rohkem kui hinnangu tavapärase täpsusklass +/- 5%, siis uut hinnangut ei tellita. Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtkond arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud, saadud netotulu jms.</p> <p>Nii nagu kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 11, kasutab Grupp kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnang sisaldab mitmeid sisendeid, mis põhinevad juhtkonna hinnangul.</p> | <p>Auditiprotseduuride käigus vaatasime läbi eelneva perioodi sõltumatu atesteeritud hindaja hindamisakti, info hindamisaktis kasutatud sisendite osas ning juhtkonnapoolse hinnangu, et kinnisvaraaktis välja toodud õiglane väärtus ei ole muutunud aruandeaastaga rohkem kui +/-5 %. 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 11 asjakohane ja vastavuses IFRS nõuetega.</p> |



## Muu informatsioon, sealhulgas tegevusaruanne

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab Grupi kirjeldust, tegevusaruannet ja tasustamisaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

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

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse §-le 135<sup>3</sup>.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Grupist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

## 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 võetud 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 alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatab 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 auditiprotseduure 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 alusprintsüübi 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 arvamused Grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame Grupiauditi 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 auditikomiteele**

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 19.04.2022 koostatud lisanduva 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.

27.05.2022

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitor nr

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 järgmiselt.

| (eurodes)   | 31.12.2021       |
|---|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                             | 3 956 542        |
| Majandusaasta kasum   | 1 290 577        |
| <b>Jaotuskõlblik kasum kokku</b>                                | <b>5 247 119</b> |
| Dividendid  | 0                |
| <b>Eelmiste perioodide jaotamata kasum pärast kasumijaotust</b> | <b>5 247 119</b> |

/digitaalselt allkirjastatud/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

27.05.2022, Tallinn

## **JUHATUSE DEKLARATSIOON**

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruandes, mis hõlmab perioodi 01.01.2021–31.12.2021, kajastatud finantsiline ja muu teave annab tõese ja õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ja -sisundist.

/digitaalselt allkirjastatud/  
Marko Tali  
UPP Olaines OÜ juhatuse esimees  
27.05.2022, Tallinn

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2457965         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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