



**UNITED PARTNERS**

**KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2022**

UPP Olaines OÜ



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2022

Aruandlusperiood: 01.01.2022-31.12.2022

**Ettevõtte nimi:** UPP Olaines OÜ

**Registrikood:** 14318601

**Aadress:** 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>
Üldteave .....	4
Juhatuse kommentaar majandustulemuste kohta .....	4
Majandustulemuste ülevaade .....	5
Majandusaasta jooksul toimunud olulised sündmused .....	6
Aruandekuupäeva järgsed sündmused .....	6
Majandusaasta finantsaruandluse võtmenäitajad.....	7
Vastavus võlakirjatingimustele .....	8
Juhatuse ja nõukogu.....	8
<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>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD</b> .....	<b>13</b>
Lisa 1. Üldine informatsioon .....	13
Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest .....	13
2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused .....	13
2.2 Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused .....	15
2.3 Konsolideerimine.....	17
2.4 Segmendiaruandlus .....	17
2.5 Kinnisvarainvesteering .....	17
2.6 Eraldised ja tingimuslikud kohustised.....	18
2.7 Rendiarvestus .....	18
2.8 Finantsvarad.....	19
2.9 Nõuded ostjate vastu .....	20
2.10 Raha ja raha ekvivalendid.....	20
2.11 Finantskohustised.....	20
2.12 Tuletisinstrumendid .....	21
2.13 Maksustamine .....	21
2.14 Tulu kajastamine .....	22
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine .....	23

3.1 Riskijuhtimine.....	23
3.2 Õiglase väärtuse mõõtmine.....	26
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused.....	27
Lisa 5. Tütaretevõtted .....	28
Lisa 6. Müügitulu segmendiaruandlus.....	28
Lisa 7. Üldhalduskulud .....	29
Lisa 8. Finantstulud ja -kulud .....	29
Lisa 9. Raha ja raha ekvivalendid .....	29
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded .....	30
Lisa 11. Kinnisvarainvesteering .....	30
Lisa 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	32
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. Aruandekuupäeva 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>42</b>
<b>JUHATUSE DEKLARATSIOON.....</b>	<b>43</b>

## TEGEVUSARUANNE

### Üldteave

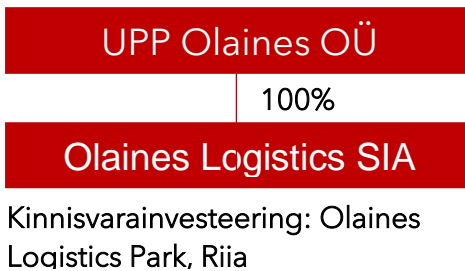
UPP Olaines OÜ (edaspidi „ettevõtte“ ja koos tütaretevõtetega „Grupp“) asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Parkil on kaks laohoonet: laohoone 1 ja laohoone 2, ning selle asukoht on Läti, Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, katastrinumber 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 31.12.2022 on järgmine:



UPP Olaines OÜ võlakirjad on alates 16.01.2023 noteeritud Nasdaq Tallinn börsi First North nimekirjas.

UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

### Juhatuse kommentaar majandustulemuste kohta

Majandusolukorra väljavaated on ebakindlad, inflatsioon näitab taandumise märke, kuid on siiski kordades kõrgem kui Euroopa Keskpanga (EKP) hinnastabiilsuse tagamise eesmärgiks seatud 2%. Puudub selgus millise tasemeni baasintressimäärad tegelikult tõusevad ning milline on pikaajaline baasintressimäärade väljavaade. Baastsenaariumi kohaselt jätkab EKP baasintressimäärade tõstmist 2023. a. kolmanda kvartalini, peale mida oodatakse intressimäärade mõningast langetamist ning stabiliseerumist 2,5% tasemel.

Laenukulukuse järsk kallinemine on oluliselt mõjutanud Baltimaade ärikinnisvaraturgu. Tehinguaktiivsus on kokku kuivanud kuna vahe müüjate ootuste ning ostjate võimaluste vahel on kärisenud liiga suureks. Ehitus- ning palgakulude kallinemine on pärssivalt mõjunud ka kinnisvara

arendustegevusele. Logistikakinnisvara vakantsus püsib Baltikumis aga jätkuvalt äärmiselt madalal tasemel ning rentnike maksekäitumine on hea.

### Majandustulemuste ülevaade

UPP Olaines OÜ konsolideeritud 2022. aasta müügitulud olid 2,626 miljonit eurot (2021. aastal 2,557 miljonit eurot), kasvades aastaga ~3%. Müügitulude kasvu panustas iga-aastane renditulude indekseerimine.

Majandusaasta üldhalduskulud olid kokku 0,155 miljonit eurot (2021. aastal 0,155 miljonit eurot), mis moodustasid 6% 2022. aasta müügituludest.

Majandusaasta ärikasum oli 3,276 miljonit eurot (2021. aastal 2,264 miljonit eurot), kasvades 44,7%. Ärikasumi kasv pärineb kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest, 2022. aastal teeniti kasumit ümberhindlusest 0,887 miljonit eurot, 2021. aastal 0 eurot.

Majandusaasta puhaskasum oli 2,220 miljonit eurot (2021. aastal 1,291 miljonit eurot), kasvades aastaga 72%. Puhaskasumi kasv tuleneb samuti kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest tekkinud kasumist.

Grupi varad kokku olid 31.12.2022 seisuga 33,632 miljonit eurot (31.12.2021 32,365 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringu väärtus oli 32,870 miljonit eurot (31.12.2021 31,320 miljonit eurot) ning moodustas 97,7% Grupi varadest.

Grupi netovõlg oli 31.12.2022 seisuga 21,836 miljonit eurot (31.12.2021 22,710 miljonit eurot) ning Grupi netovõla suhe Grupi varadesse on 64,9%. Neto võlg leitakse kui Grupi kõikidest laenudest lahutatakse maha raha ja raha ekvivalendid ning emattevõttelt UPP Logistics Properties OÜ saadud allutatud laen.

## Majandusaasta jooksul toimunud olulised sündmused

### UPP Olaines OÜ võlakirjade refinantseerimine

25. veebruaril 2022 emiteeris UPP Olaines OÜ uued võlakirjad 3-aastase tähtajaga, intressimääraga 6% aastas. Emissiooni eesmärk oli 2017. a. emissiooni refinantseerimine. 2017. a. emissioon lunastati 14. märtsil 2022. Uued võlakirjad võeti 16.01.2023 kauplemisele First North platvormil.

### Maxima Latvija, SIA rendilepingu pikendamine

2. mail 2022. a. allkirjastasid Maxima Latvija SIA ja Olaines Logistics SIA rendilepingu pikendamise kokkuleppe, millega pikendati rendilepingu tähtaega 30. aprillini 2027. Ühtlasi lepiti kokku ka kapitaliinvesteeringute plaanis, mille raames vahetatakse logistikakeskuse valgustus LED valgustuse vastu, tehakse korda põrandad, parandatakse kinnistul asfaltbetoon katet ning tehakse muid parendusi.

### Kapitaliinvesteeringud logistikakeskusesse

2021. aasta teises pooles ning 2022. aastal on Grupp investeerinud logistikakeskusesse kokku üle 0,7 miljoni euro. Lisaks eelpool mainitud Maxima lepinguga seotud töödele paigaldas Grupp logistikakeskuse ühesse laohoonesse aspiratsioonisüsteemi, tänu millele tulekahjusüsteem ei anna enam suviti valehäireid, ning värskendas hoone perimeetrit.

## Aruandekuupäeva järgsed sündmused

### Laenulepingu pikendamine

30. märtsil 2023. a. pikendas Grupp laenulepingut Luminor Bank AS-iga kuni 2025. aasta veebruarini. Laenu põhiosa suurendatakse ka planeeritava 2 MW päikesepargi ning maa, millele park planeeritakse, ostu finantseerimiseks. Panga marginaalist koosnevat intressimäära tõstetakse 35 baaspunkti võrra 2,75%-ini, millele lisandub kolme kuu EURIBOR. Grupp on kaalumas erinevaid strateegiaid EURIBOR-ist sõltuva intressimäära riski mõistlikult maandamiseks.

### SIA Olaines Logistics sõlmis Sadales Tikls-iga liitumislepingud

Seoses planeeritava 2MW päikeseelektrijaamaga rajatakse Olaine-sse 4x 500kW päikeseparki Olaines Logistics logistikakeskuse naaberkiinnistule. Kinnistu on aruandekuupäeva seisuga juba soetatud ning on sõlmitud ka kõik neli liitumislepingut võrguoperaator Sadales Tikls-iga. Jaama eeldatav valmimistähtaeg on 2023. a. augustis ning jaama eesmärk on energiamahuka külmlogistikakeskuse varustamine päikeseenergiaga.

### NNL LV SIA üürilepingu pikendamine ning täiendava pinna üürimine.

21. aprillil 2023. a. pikendas SIA Olaines Logistics üürilepingut NNL LV SIA-ga 2031. aasta veebruarini. NNL LV-l oli vajadus täiendava külmlao pinna järele, mille tõttu lõpetasime rendisuhte Girtekos Logistika SIA allüürnikuga ning andsime täiendavalt 864m<sup>2</sup> sügavkülmutatud pinda NNL LV käsutusse. Rendilepinguga lepiti kokku ka uues baasrendi määras, mis on 8% madalam võrreldes 2022. aasta lõpuga. Samal ajal uus baasmäär kõrgem, võrreldes üüriga mida Olaines Logistics teenis varasemalt 864m<sup>2</sup> allüüritud pinnalt ning kokkuvõttes on mõju rendivoole väike.

## Majandusaasta finantsaruandluse võtmenäitajad

(eurodes)	2022	2021
Müügitulud	2 626 085	2 557 331
Ärikasum	3 275 542	2 263 629
EBITA	2 388 715	2 263 629
Puhaskasum	2 219 790	1 290 577

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Kinnisvarainvesteering	32 870 000	31 320 000
Intressikandvad laenud	25 309 361	26 358 361
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	22 352 333	23 416 333

(eurodes)	2022	2021
Puhaskasumi marginaal, % (puhaskasum / Müügitulud)	84,5%	50,5%
ROA, % (puhaskasum / keskmised varad)	6,73%	4,00%
ROE, % (puhaskasum / keskmine omakapital)	34,9%	28,0%
Likviidsuskordaja, kordades ((käibevara - varud) / lühiajalised kohustised))	0,04	0,04
DSCR (EBITA / intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ja intressimaksed, v.a omanikulaenu põhiosa tagasimaksed ja intressimaksed)	1,1	1,1



### 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 01.01.2022–31.12.2022 suurem või võrdne 1,1-ga ning perioodil 01.01.2022–31.12.2022 ei ole aset leidnud ennetähtaegseid lunastamisi.

### Juhatus ja nõukogu

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 samuti summas 7 420 eurot.

Grupis ei ole peale juhatuse ja nõukogu liikmete teisi töötajaid.

/digitaalselt allkirjastatud/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

04.05.2023, Tallinn

## UPP OLAINES OÜ KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

(eurodes)	Lisa	2022	2021
Müügitulud	6	2 626 085	2 557 331
Müüdud kaupade ja teenuste kulu		(67 867)	(88 735)
<b>Brutokasum</b>		<b>2 558 218</b>	<b>2 468 596</b>
Üldhalduskulud	7	(155 292)	(155 252)
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	11	886 827	0
Muud tulud (kulud)		(14 211)	(49 715)
<b>Ärikasum</b>		<b>3 275 542</b>	<b>2 263 629</b>
Finantstulud ja -kulud	8	(1 055 752)	(973 052)
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>		<b>2 219 790</b>	<b>1 290 577</b>
<b>Majandusaasta kasum</b>		<b>2 219 790</b>	<b>1 290 577</b>
<b>Majandusaasta koondkasum</b>		<b>2 219 790</b>	<b>1 290 577</b>

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

**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	9	516 673	706 599
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	245 822	153 367
<b>Käibevara kokku</b>		<b>762 495</b>	<b>859 966</b>
<b>Põhivara</b>			
Kinnisvarainvesteering	11	32 870 000	31 320 000
Kinnisvarainvesteeringu parandused/ettemaksed	11	0	185 840
<b>Põhivara kokku</b>		<b>32 870 000</b>	<b>31 505 840</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>33 632 495</b>	<b>32 365 806</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>			
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	853 062	595 748
Tuletisinstrumendid	14	0	162 078
Laenukohustised	13	16 137 333	23 416 333
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>16 990 395</b>	<b>24 174 159</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Laenukohustised	13	9 172 028	2 942 028
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>9 172 028</b>	<b>2 942 028</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>26 162 423</b>	<b>27 116 187</b>
<b>Omakapital</b>			
Osakapital	15	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 247 782	3 956 542
Majandusaasta kasum		2 219 790	1 290 577
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>7 470 072</b>	<b>5 249 619</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>33 632 495</b>	<b>32 365 806</b>

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

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

(eurodes)	Lisa	2022	2021
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>		<b>2 219 790</b>	<b>1 290 577</b>
Korrigeerimine (finantstulud -, finantskulud +)	8	1 055 752	973 052
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusega	11	(886 827)	0
<b>Rahavood äritegevusest enne muutusi käibekapitalis</b>		<b>2 388 715</b>	<b>2 263 629</b>
Nõuete vähenemine (suurenemine)	10	(92 456)	157 284
Võlgade suurenemine (vähenemine)		66 605	(165 654)
Muud korrigeerimised		663	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>2 363 527</b>	<b>2 255 259</b>
Kinnisvarainvesteeringu parendused/ettemaksed	11	(477 333)	(185 840)
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>(477 333)</b>	<b>(185 840)</b>
Saadud laenud ja emiteeritud võlakirjad	13	6 230 000	0
Laenukohustiste tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	13	(7 279 000)	(1 064 000)
Makstud intressid		(1 027 120)	(975 193)
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>(2 076 120)</b>	<b>(2 039 193)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>(189 926)</b>	<b>30 226</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	706 599	676 373
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>9</b>	<b>516 673</b>	<b>706 599</b>

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

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<b>Saldo 31.12.2020</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>
Koondkasum kokku	0	2 219 790	2 219 790
Muud muutused	0	663	663
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>2 500</b>	<b>7 467 572</b>	<b>7 470 072</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 31.12.2022 on järgmine:



Lisateave tütaretevõtte kohta on esitatud lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruandes viidatakse UPP Olaines OÜ-le tütaretevõtetega koos kui „Grupp“.

### Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

#### 2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused

UPP Olaines OÜ ja tema tütaretevõtete 31.12.2022 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.

### Arvestuspõhimõtete muudatused kasumiaruandes

Käesolevas majandusaastaaruandes on müüdud kaupade ja teenuste kulu arvestatud müügituludest eraldi. 2021. aastal arvestati müüdud kaupade ja teenuste kulu müügitulude sees ning müügitulusid nimetati neto rendituludeks.

Lisarea nimetus	Esialgne 31.12.2021	Muutus	Löplik 31.12.2021
(eurodes)			
Neto renditulu	2 457 965	(2 457 965)	0
Muud tulud	10 631	(10 631)	0
<b>Puhas tegevustulu</b>	<b>2 468 596</b>	<b>(2 468 596)</b>	<b>0</b>
Renditulud	0	2 546 700	2 546 700
Muud tulud	0	10 631	10 631
<b>Müügitulud kokku</b>	<b>0</b>	<b>2 557 331</b>	<b>2 557 331</b>
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	0	(88 735)	(88 735)
<b>Brutokasum</b>	<b>0</b>	<b>2 468 596</b>	<b>2 468 596</b>

### Arvestuspõhimõtete muudatused bilansis

2021. aasta majandusaastaaruandes kajastati kinnisvarainvesteeringute parendusi bilansis käibevarade all real „Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“. Alates 2022. aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringute parendusi põhivarade all real „Kinnisvarainvesteeringu parendused/ettemaksed“.

	Esialgne 31.12.2021	Muutus	Löplik 31.12.2021
(eurodes)			
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	706 599	0	706 599
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	339 207	(185 840)	153 367
<b>Käibevara kokku</b>	<b>1 045 806</b>	<b>(185 840)</b>	<b>859 966</b>
<b>Põhivara</b>			
Kinnisvarainvesteering	31 320 000	0	31 320 000
Kinnisvarainvesteeringu parendused/ettemaksed	0	185 840	185 840
<b>Põhivara kokku</b>	<b>31 320 000</b>	<b>185 840</b>	<b>31 505 840</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>32 365 806</b>	<b>0</b>	<b>32 365 806</b>

## Arvestuspõhimõtete muudatused rahavoogudearuandes

2021. aasta majandusaastaaruandes kajastati kinnisvarainvesteeringute parendusi rahavoogudearuandes käibekapitali muutuste all real „Nõuete vähenemine (suurenemine)“. 2022. aasta majandusaastaaruandes kajastatakse kinnisvarainvesteeringute parendusi rahavoogudearuandes investeerimistegevuste all real „Kinnisvarainvesteeringu parendused/ettemaksed“.

(eurodes)	Esialgne 31.12.2021	Muutus	Lõplik 31.12.2021
Rahavood äritegevusest enne muutusi käibekapitalis	2 263 629	0	2 263 629
Nõuete vähenemine (suurenemine)	(28 556)	185 840	157 284
Võlgade suurenemine (vähenemine)	(165 654)	0	(165 654)
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>2 069 419</b>	<b>185 840</b>	<b>2 255 259</b>
Kinnisvarainvesteeringu parendused/ettemaksed	0	(185 840)	(185 840)
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>0</b>	<b>(185 840)</b>	<b>(185 840)</b>

## 2.2 Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

### Muudatused olulistes arvestuspõhimõtetes

Välja arvatud allpool kirjeldatud juhtudel, on siinses raamatupidamise aastaaruandes rakendatud arvestuspõhimõtted samad, mida rakendati Grupi 31.12.2021 lõppenud aasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

### Kehtima hakkavad standardimuudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2023 või hilisematel perioodidel ja mida Grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

**IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine“** (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt 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.

**„Arvestushinnangute mõiste” - IAS 8 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtted varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavate tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral” - IFRS 16 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimise nõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda

omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

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

### 2.3 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 õiglastele 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 tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil.

### 2.4 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.

### 2.5 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 õiglasel väärtusel. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate eksperdiarvamust. Õiglane väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus.

Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 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.

## 2.6 Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

## 2.7 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.

## **2.8 Finantsvarad**

### **Klassifitseerimine**

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ja rahavoogude lepingulistest tingimustest.

### **Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine**

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

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ja finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupp klassifitseerib kõik võlainstrumendid 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.

31.12.2022 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.

## 2.9 Nõuded ostjate vastu

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

## 2.10 Raha ja raha ekvivalendid

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

## 2.11 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 kulusi. 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.

## 2.12 Tuletisinstrumendid

Grupp võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap'i, et maandada finantskohustiste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglases 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. Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse suurenemisest või vähenemisest tulenevat kasumit või kahjumit kajastatakse kasumiaruandes.

## 2.13 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 ühissettevõtetesse 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 tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab 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 kaasnevad tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

### Läti tütarettevõtted

Kuni 2017. aastani kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete 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 üleminekureeglid 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 tütarettevõtete 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 investeeringuga 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.

## 2.14 Tulu kajastamine

Müügitulu sisaldab renditulu ja müüdnud ja ostetud kaupade ja teenuste vahendustasusid. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

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.

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.

Kaupade ja teenuste edasimüügil tegutseb Grupp käsundisaajana kolmandate isikute nimel, mistõttu kajastatakse rentnikelt kaupade ja teenuste eest laekunud summasid standardi IFRS 15 kohaselt teenustega kaasnenud kuludega saldeeritud vahendustasuna.

### **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. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

#### **Intressimäära risk**

Grupp on avatud intressimäära riskile läbi EURIBOR-iga seotud pikaajaliste laenukohustuste. Intressimäära riskile avatuse piiramiseks on Grupp kaasanud kapitalistruktuuri ka fikseeritud intressimääraga võlakirju. EURIBOR-iga seotud pikaajalistest laenukohustustest pärinevat intressimäära riski maandab Grupp läbi intressimäära vahetuslepingute.

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 pikaegse kapitali kaasamise.



Allolevas tabelis on Grupi finantskohustised 31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad lepingulisi intressimakseid ning 2,5% EURIBOR-i.

31.12.2022	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	> 5 aastat	Lepingulise d rahavood kokku	Bilansiline väärtus
(eurodes)						
Intressikandvad						
laenukohustised (lisa 13)	16 296 452	279 675	9 638 153	0	26 214 280	25 309 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 12)	853 062	0	0	0	853 062	853 062
<b>Finantskohustised kokku</b>	<b>17 149 514</b>	<b>279 675</b>	<b>9 638 153</b>	<b>0</b>	<b>27 067 342</b>	<b>26 162 423</b>

31.12.2021	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	> 5 aastat	Lepingulise d rahavood kokku	Bilansiline väärtus
(eurodes)						
Intressikandvad						
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 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>

### 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.

	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)	516 673	706 599
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 10)	230 433	150 040
<b>Krediidirisk kokku</b>	<b>747 106</b>	<b>856 639</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
<b>Aegumata</b>	<b>230 433</b>	<b>150 040</b>
<b>Krediidirisk kokku</b>	<b>230 433</b>	<b>150 040</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Aa3-reiting (Eesti panga emaettevõte)	2 110	61 449
A3-reiting	514 563	645 150
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>516 673</b>	<b>706 599</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.

	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Netolaen (lisa 13)	21 835 660	22 709 734
Kinnisvarainvesteering (lisa 11)	32 870 000	31 320 000
<b>Kapitali laenu tagatuse suhtarv</b>	<b>66,43%</b>	<b>72,51%</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:

- a) 1. tase: varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- b) 2. tase: hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
- c) 3. tase: hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

31.12.2022 seisuga tuletisinstrumendid Grupil puuduvad.

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

	1. tase	2. tase	3. tase	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
<b>Finantsvarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	516 673			516 673
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			230 433	230 433
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			25 309 361	25 309 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad			853 062	853 062
<hr/>				
<b>31.12.2021</b>		<b>1. tase</b>	<b>2. tase</b>	<b>3. tase</b>
(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

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 raamatupidamispõhimõtete rakendamist ning varade, kohustiste, tulude, kulude ja avalikustatud tingimuslike varade ning kohustiste kajastatud summat.

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

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad raamatupidamise aastaaruandes kajastatud teavet, on järgmised.

#### Kinnisvara õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringu õiglane 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 tütarettevõttes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütarettevõtte omandamine ei kujuta endast „lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest“, nagu on sätestatud IFRS 3 standardis, siis kajastatakse tütarettevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud 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. Tütarettevõtted

UPP Olaines OÜ-l on valitsev osalus järgmistes ettevõtetes.

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.12.2022	31.12.2021	
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 2022	Tulu kolmandatelt isikutelt 2021
(eurodes)		
Renditulud	2 615 111	2 546 700
Tulu kaupade ja teenuste müügist	10 974	0
Muud tulud	0	10 631
<b>Müügitulud kokku</b>	<b>2 626 085</b>	<b>2 557 331</b>

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt isikutelt 2022	Tulu kolmandatelt isikutelt 2021
(eurodes)		
Läti	2 626 085	2 557 331
<b>Kokku</b>	<b>2 626 085</b>	<b>2 557 331</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

	2022	2021
(eurodes)		
Juhtimistasud	(102 372)	(106 398)
Telefoni-, posti- ja kontorikulud	(931)	(920)
Raamatupidamisteenused	(16 500)	(22 566)
Väärtpaberite halduskulud	(10 755)	(9 558)
Tööjõukulud, sh maksud	(7 420)	(8 758)
Juriidilised teenused	(14 138)	(1 395)
Pangateenused	(1 198)	(301)
Muu	(1 978)	(5 356)
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>(155 292)</b>	<b>(155 252)</b>

### Lisa 8. Finantstulud ja -kulud

	2022	2021
(eurodes)		
Intressikulud, sh:	(1 217 830)	(1 174 953)
Pangalaenu intressikulud	(556 556)	(533 961)
Võlakirja intressikulud	(455 303)	(435 050)
Omanikulaenu intressikulud	(205 971)	(205 942)
Intressi vahetuslepingu õiglase väärtuse muutus	162 078	201 901
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>(1 055 752)</b>	<b>(973 052)</b>

### Lisa 9. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Arvelduskontod	516 673	706 599
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>516 673</b>	<b>706 599</b>

## Lisa 10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Nõuded ostjate vastu	230 433	150 040
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	15 389	3 327
<b>Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kokku</b>	<b>245 822</b>	<b>153 367</b>

## Lisa 11. Kinnisvarainvesteering

Grupp on investeerinud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse.

Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Turuväärtus 31.12.2022
(eurodes)				
Olaines Logistics	Olaine regioon, Riia, Läti	37 204	2007	32 870 000

Aruandlusperioodi jooksul toimusid Grupi kinnisvarainvesteeringus järgmised muutused.

	Kinnisvarainvesteeringud
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>31 320 000</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>31 320 000</b>
Kasum õiglase väärtuse muutustest	886 827
Kinnisvarainvesteeringute parenduste ettemaksed	185 840
Kinnisvarainvesteeringute parendused	477 333
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>32 870 000</b>

### Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise alused ja meetodika

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus põhineb atesteeritud kinnisvarahindaja 14.11.2022 koostatud hindamisaktil.

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel.

31.12.2022					
Kinnistu	Õiglane väärtus	Hindamis meetod	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Aastane keskmise renditulu
Olaines Logistics Park	32 870 000	DCF	9,00%	7,25%	2 689 582

31.12.2021					
Kinnistu	Õiglane väärtus	Hindamis meetod	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Aastane keskmise renditulu
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 31.12.2022 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 kapitalisatsioonimäär tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	7,75–9,75%	Diskontomäär 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 määr tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.

### Tundlikkuse analüüs

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs seisuga 31.12.2022 projektist väljumise kapitalisatsioonimäär ja diskontomäär (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) võimalike muutuste alusel:

Õiglase väärtus		Väljumistootlikkus				
(tuhandetes eurodes)		7,05%	7,15%	7,25%	7,35%	7,45%
Diskontomäär	8,00%	35 770 127	35 506 118	35 249 391	34 999 650	34 756 613
	8,50%	34 530 164	34 278 071	34 032 933	33 794 465	33 562 399
	9,00%	33 345 716	33 104 951	32 870 828	32 643 076	32 421 438
	9,50%	32 213 951	31 983 957	31 760 308	31 542 744	31 331 021
	10,00%	31 132 198	30 912 447	30 698 758	30 490 884	30 288 590



## Kasutusrendilepingutest saadavad maksed

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

Katkestamatutelt kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Kuni üks aasta	2 351 853	1 266 967
Teisest kuni viienda aastani	2 002 057	580 207
<b>Kokku</b>	<b>4 353 910</b>	<b>1 847 174</b>

## Lisa 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Võlad tarnijatele	215 862	155 407
Võlad töötajatele	343	343
Maksuvõlad	33 573	27 423
Ettemaksud klientidelt	160 296	160 296
Omaniku laenu intressivõlad	442 988	252 279
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>853 062</b>	<b>595 748</b>

## Lisa 13. Laenukohustised

31.12.2022	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Lõpptähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	16 137 333	0	16 137 333	EUR	3 kuu euribor +2,4%	31.01.2023
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	6%	25.02.2025
Omanikulaen (lisa 17)	0	2 957 028	2 957 028	EUR	7%	Tähtajatu
<b>Laenukohustis kokku</b>	<b>16 137 333</b>	<b>9 172 028</b>	<b>25 309 361</b>	EUR		

31.12.2022	Laenutagatis	Tagatise väärtus
(eurodes)		
Pangalaen	I järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	32 870 000
Tuletisinstrument	II järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	32 870 000
Võlakiri	III järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	32 870 000

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>Laenukohustis 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

#### Lisa 14. Tuletisinstrumendid

	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Intressimäära vahetuslepingu kohustis	0	162 078

Grupi 2018. aastal sõlmitud intressimäära vahetusleping aegus 2022. aasta novembris. Grupp on koostamas uut strateegiat intressimäära riski maandamiseks vastavalt vahetuslepingute hindadele, efektiivsetele intressimääradele ning turukonjunkturile.

#### Lisa 15. Osakapital

Seisuga 31.12.2022 oli UPP Olaines OÜ registreeritud osakapitali suurus üks ühik nimiväärtusega 2 500 (31.12.2021: 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 31.12.2022 seisuga oli 7 467 572 (31.12.2021: 5 247 119) eurot. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustis, mis võib dividendide jaotamisel tekkida, on 1 493 514 (31.12.2021: 1 049 424) eurot. Seega netodividendid on kokku 5 974 058 (31.12.2021: 4 197 695) eurot.

Maksimaalse potentsiaalse tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.

## Muud tingimuslikud varad ja kohustised

Grupil puudusid 31.12.2022 ja 31.12.2021 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.

### Emaettevõtted

UPP Olaines OÜs on kontrolliv osalus järgmistel ettevõtetel.

Ettevõtte nimi	Liik	Asukoht	Osalus	
			31.12.2022	31.12.2021
UPP Logistics Properties OÜ	Lõplik emaettevõtte 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)	2022	2021
(eurodes)		
<b>Põhiosa perioodi alguses</b>	<b>2 942 028</b>	<b>2 942 028</b>
Laenu suurendamine (vähendamine)	15 000	0
<b>Põhiosa perioodi lõpus</b>	<b>2 957 028</b>	<b>2 942 028</b>
Intressikulud	(205 971)	(205 942)
Makstud intressid	0	0
<b>Kogunenud intressid perioodi lõpus</b>	<b>(411 913)</b>	<b>(205 942)</b>

Arvestatud on tasu tütaretevõtte juhatuse liikmele. Aruandeperioodil koos maksudega summas samuti 7 420 eurot ja eelmisel majandusaastal 7 420 eurot.

## Lisa 18. Aruandekuupäeva järgsed sündmused

### Laenulepingu pikendamine

30. märtsil 2023. a. pikendas Grupp laenulepingut Luminor Bank AS-iga kuni 2025. aasta veebruarini. Laenu põhiosa suurendatakse ka Olaine-sse planeeritava 2 MW päikesepargi ning maa, millele park planeeritakse, ostu finantseerimiseks. Panga marginaalist koosnevat Intressimäära tõstetakse 35 baaspunkti võrra 2,75%-ini, millele lisandub kolme kuu EURIBOR. Grupp on kaalumas erinevaid strateegiaid EURIBOR-ist sõltuva intressimäära riski mõistlikult maandamiseks.

### SIA Olaines Logistics sõlmis Sadales Tikls-iga liitumislepingud

Seoses planeeritava 2MW päikeseelektrijaamaga rajatakse Olaine-sse 4x 500kW päikeseparki Olaines Logistics logistikakeskuse naaberkinnistule. Kinnistu on aruandekuupäeva seisuga juba soetatud ning on sõlmitud ka kõik neli liitumislepingut võrguoperaator Sadales Tikls-iga. Jaama eeldatav valmimistähtaeg on augustis ning jaama eesmärk on energiamahuka külmlogistikakeskuse varustamine päikeseenergiaga.

### NNL LV SIA üürilepingu pikendamine ning täiendava pinna üürimine

21. aprillil 2023. a. pikendas SIA Olaines Logistics üürilepingut NNL LV SIA-ga 2031. aasta veebruarini. NNL LV-l oli vajadus täiendava külmlao pinna järele, mille tõttu lõpetasime rendisuhte Girtekos Logistika SIA allüürnikuga ning andsime täiendavalt 864m<sup>2</sup> sügavkülmutatud pinda NNL LV käsutusse. Rendilepinguga lepitati kokku ka uues baasrendi määras, mis on 8% madalam võrreldes 2022. aasta lõpuga. Samal ajal uus baasmäär kõrgem, võrreldes üüriga mida Olaines Logistics teenis varasemalt 864m<sup>2</sup> allüüritud pinnalt ning kokkuvõttes on mõju rendivoole väike.

## Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

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

(eurodes)	2022	2021
Üldhalduskulud	(38 230)	(28 763)
<b>Ärikasum</b>	<b>(38 230)</b>	<b>(28 763)</b>
Finantstulud ja -kulud	2 258 021	1 319 296
<b>Majandusaasta kasum</b>	<b>2 219 791</b>	<b>1 290 533</b>
<b>Majandusaasta koondkasum</b>	<b>2 219 791</b>	<b>1 290 533</b>

**Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne**

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARAD</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	2 110	61 449
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	259 182	121 141
<b>Käibevara kokku</b>	<b>261 292</b>	<b>182 590</b>
<b>Põhivara</b>		
Laenunõuded	7 898 057	7 898 057
Tütarettevõtete aktsiad või osad	8 930 994	6 578 279
<b>Põhivara kokku</b>	<b>16 829 051</b>	<b>14 476 336</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>17 090 343</b>	<b>14 658 926</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>		
<b>Lühiajalised kohustised</b>		
Laenukohustis	0	6 215 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	448 242	252 278
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>448 242</b>	<b>6 467 278</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>		
Laenukohustis	9 172 028	2 942 028
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>9 172 028</b>	<b>2 942 028</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b>9 620 270</b>	<b>9 409 306</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Osakapital	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 247 782	3 956 587
Majandusaasta kasum	2 219 791	<b>1 290 533</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>7 470 073</b>	<b>5 249 620</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>17 090 343</b>	<b>14 658 926</b>

**Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

(eurodes)	2022	2021
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>	<b>2 219 791</b>	<b>1 290 534</b>
Korrigeerimine (finantstulud -, finantskulud +)	(2 258 021)	(1 319 298)
<b>Rahavood äritegevusest enne muutusi käibekapitalis</b>	<b>(38 230)</b>	<b>(28 764)</b>
Äritegevusega seotud nõuete vähenemine (suurenemine)	(5 733)	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete suurenemine (vähenemine)	5 254	(3 994)
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>(38 709)</b>	<b>(32 757)</b>
Laekunud dividendid	0	88 989
Laekunud intressid	420 555	435 049
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>420 555</b>	<b>524 038</b>
Saadud laenud	15 000	0
Makstud intressid	(456 185)	(435 044)
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>(441 185)</b>	<b>(435 044)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>(59 339)</b>	<b>56 237</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	61 449	5 212
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>2 110</b>	<b>61 449</b>

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

(eurodes)	Osakapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Omakapital kokku
<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>
Majandusaasta kasum	0	2 219 791	2 219 791
Korrigeerimised	0	662	662
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>2 500</b>	<b>7 467 573</b>	<b>7 470 073</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	7 470 073	5 249 620
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	(8 930 994)	(6 578 279)
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	8 930 994	6 578 279
<b>Kokku</b>	<b>7 470 073</b>	<b>5 249 620</b>

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP Olaines OÜ osanikule

---

### Grant Thornton Baltic OÜ

Pärnu mnt 22  
10141 Tallinn, Eesti

T +372 626 0500  
E info@ee.gt.com

Reg-nr 10384467  
KMKR nr EE100086678

### Arvamus

Oleme auditeerinud UPP Olaines OÜ ja tema tütaretevõtte (edaspidi „Grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022 ning 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 2022 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) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvates seaduses sätestatud nõuetega.



Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

### **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 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 ettevõtte 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 kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

### **Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega 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 ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima 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 ettevõtte 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.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitor nr 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

04. mai 2023

## KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatuse esimees teeb UPP Olaines OÜ osanikele ettepaneku jaotada kasum järgmiselt.

(eurodes)	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 247 782
Majandusaasta kasum	2 219 790
<b>Jaotuskõlblik kasum kokku</b>	<b>7 467 572</b>
Dividendid	0
<b>Eelmiste perioodide jaotamata kasum pärast kasumijaotust</b>	<b>7 467 572</b>

/digitaalselt allkirjastatud/  
 Marko Tali  
 UPP Olaines OÜ juhatuse esimees  
 04.05.2023, Tallinn

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatusesimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruandes, mis hõlmab perioodi 01.01.2022-31.12.2022, kajastatud finantsiline ja muu teave annab tõese ja õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ja -seisundist.

/digitaalselt allkirjastatud/  
Marko Tali  
UPP Olaines OÜ juhatuse esimees  
04.05.2023, Tallinn