



UNITED PARTNERS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2023

UPP Olaines OÜ



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2023

Aruandlusperiood: 01.01.2023–31.12.2023

Ettevõtte nimi: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Aadress: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Eesti

Telefon: +372 661 6450

E-post: property@unitedpartners.ee

Emaettevõtte: UPP Logistics Properties OÜ

Põhitegevusala: Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Audiitor: Grant Thornton Baltic OÜ

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	4
Üldteave	4
Juhatus hinnang majanduse väljavaadetele.....	4
Majandustulemuste ülevaade	5
Majandusaasta jooksul toimunud olulised sündmused	6
Majandusaasta finantsaruandluse võtmenäitajad.....	6
Vastavus võlakirjatingimustele	7
Juhatus	7
UPP OLAINES OÜ KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	12
Lisa 1. Üldine informatsioon	12
Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest	12
2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused	12
2.2 Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused	13
2.3 Konsolideerimine.....	15
2.4 Segmendiaruandlus	15
2.5 Kinnisvarainvesteering	16
2.6 Materiaalne põhivara	16
2.7 Eraldised ja tingimuslikud kohustised.....	17
2.8 Rendiarvestus	17
2.9 Finantsvarad.....	18
2.10 Nõuded ostjate vastu.....	19
2.11 Raha ja raha ekvivalendid.....	19

2.12 Finantskohustised.....	19
2.13 Tuletisinstrumendid	20
2.14 Maksustamine	20
2.15 Tulu kajastamine	21
2.16 Aruandekuupäeva järgsed sündmused	22
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine	22
3.1 Riskijuhtimine.....	22
3.2 Õiglase väärtuse mõõtmine.....	24
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused.....	26
Lisa 5. Tütaretevõtte	27
Lisa 6. Müügitulu segmendiaruandlus.....	27
Lisa 7. Üldhalduskulud	28
Lisa 8. Finantstulud ja -kulud	28
Lisa 9. Raha ja raha ekvivalendid	28
Lisa 10. Laenunõuded	28
Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	29
Lisa 12. Kinnisvarainvesteering	29
Lisa 13. Materiaalsed põhivarad	30
Lisa 14. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	31
Lisa 15. Laenukohustised	31
Lisa 16. Osakapital	32
Lisa 17. Tingimuslikud varad ja kohustised.....	32
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega	33
Lisa 19. Aruandekuupäeva järgsed sündmused.....	34
Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne	34
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne	35
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	38
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	42
JUHATUSE DEKLARATSIOON	43

TEGEVUSARUANNE

Üldteave

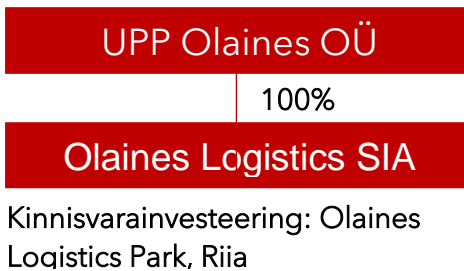
UPP Olaines OÜ (edaspidi „ettevõtte“ ja koos tütaretevõtetega „Grupp“) asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Parkil on kaks laohoonet: laohoone 1 ja laohoone 2, ning selle asukoht on Läti, Šarlotes, 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 31.12.2023 on järgmine:



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

UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatus hinnang majanduse väljavaadetele

Majandusolukorra väljavaated on endiselt ebakindlad. Inflatsioon taandub visalt, mistõttu Euroopa Keskpang (EKP) intressimäärade langetamisega ülemäära ei kiirusta. Baasstsenaariumi kohaselt hakkab EKP baasintressimäärasid ettevaatlikult langetama 2024. a teises kvartalis ning neljanda kvartali lõpuks jõuab baasintressimäärade tase ~3% lähedale.

Laenukulukuse järsk kallinemine on oluliselt mõjutanud Baltimaade ärikinnisvaraturgu. Tehinguaktiivsus Baltikumis oli 2023. aastal võrreldes eelnevate aastatega madal, kuid finantseerimistingimuste paranedes võib oodata mõningast turu aktiveerumist. Logistikakinnisvara on üldisele turu madalseisule tublisti vastu pidanud. Kõrgemad ehitushinnad, inflatsioonist tingitud rendihindade indekseerimised ning jätkuv nõudlus logistikakinnisvara järele on kaasaaidanud viimase

rendihindade tõusule. Baltikumi logistikakinnisvara stabiilsusest annab märku madal vakantsuse tase ning rentnike hea maksekäitumine.

Majandustulemuste ülevaade

UPP Olaines OÜ konsolideeritud 2023. aasta müügitulud olid 2,730 miljonit eurot (2022. aastal 2,672 miljonit eurot), kasvades aastaga ~2,2%. Müügitulude kasvu panustas iga-aastane renditulude indekseerimine.

Majandusaasta üldhalduskulud olid kokku 198 tuhat eurot (2022. aastal 155 tuhat eurot), mis moodustasid ~7% 2023. aasta müügituludest.

Majandusaasta ärikasum oli 2,326 miljonit eurot (2022. aastal 3,275 miljonit eurot) ning majandusaasta puhaskasum 937 tuhat eurot (2022. aastal 2,220 miljonit eurot).

Aruande perioodi madalam äri- ja puhaskasum tuleneb 2022. aastal toimunud kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest ning kõrgematest netointressikuludest. Ligi 64% intressikulust (2023. aasta jooksul 955 tuhat eurot) on fikseeritud ning ei ole mõjutatud muutustest 3-kuu EURIBOR-is. Paranenud tegevusefektiivsuse ning renditulude indekseerimise tulemusel saavutati EBITDA kasv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.

Grupi varad kokku olid 31.12.2023 seisuga 37,917 miljonit eurot (31.12.2022 33,632 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringu väärtus oli 32,870 miljonit eurot (31.12.2022 32,870 miljonit eurot) ning moodustas 86,7% Grupi varadest.

Grupi varade ning kohustuste suurenemine aruandeperioodil on seotud 2023. aasta märtsis sõlmitud pangalaenu lepingu muudatusega, mille kohaselt pikendati laenulepingu tähtaega koos õigusega suurendada laenujääki kuni esialgse laenu algsummani.

Grupi netovõlg oli 31.12.2023 seisuga 24,852 miljonit eurot (31.12.2022 21,836 miljonit eurot) ning Grupi netovõla suhe Grupi varadesse on 65,5%. 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

Luminori laenulepingu muudatus

2023. aasta märtsis allkirjastasid SIA Olaines Logistics ja Luminor Bank AS laenulepingu muudatuse, mille kohaselt pikendati laenu tähtaega koos õigusega suurendada laenu põhiosa summani, mis on võrdne laenu algsummaga. Lepingu eesmärk oli pikendada laenu tähtaega, rahastada 2MW päikesepargi rajamist ning konsolideerida UPP Logistics Properties OÜ koondportfelli laene. 2023. aasta kolmandas kvartalis väljastas SIA Olaines Logistics pikaajalise laenu UPP Liepkalnio UAB-le, mis on United Partners'i logistika kinnisvaraportfelli lõpliku emattevõttele, UPP Logistics Properties OÜ-le täielikult kuuluv tüdarettevõtte. UPP Liepkalnio UAB omab DPD logistikakeskust Leedus Vilniuses. Restruktureerimine oli tavapärane protseduur, mis viidi läbi eesmärgiga vähendada finantseerimiskulusid UPP Logistics Properties OÜ konsolideeritud tasandil.

SIA Olaines Logistics 2MW päikesepark, päikeseenergia müük klientidele

Seoses päikesepargi rajamiseks omandatud kinnistuga kanti 19.05.2023 SIA Olaines Logistics kinnistusraamatusse kinnistu 8080 003 0664 omanikuks. Aruandlusperioodil tehti rajatava päikesepargi eest esimene osamakse 25% ulatuses, mis on kajastatud pikaajaliste ettemaksete all. Teine osamakse tehakse peale päikesepargi vastuvõtmist eeldatavasti 2024. a aprillis. SIA Olaines Logistics on sõlminud rentnikega lepingud päikesepargist saadava elektrienergia müügiks.

NNL LV SIA üürilepingu pikendamine ning täiendava pinna üürimine.

21. aprillil 2023. a. pikendas SIA Olaines Logistics üürilepingut NNL LV SIA-ga 2031. aastani. NNL LV-l oli vajadus täiendava külmlao pinna järele, mille tõttu lõpetasime rendisuhte Girtekos Logistika SIA allüürnikuga ning andsime täiendavalt 864m² sügavkülmutatud pinda NNL LV käsutusse.

Aruandeperioodi olulisemad kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud

Aruandeperioodil tehti olulisemaid kinnisvarainvesteeringuga seotud kulutusi kokku summas 108 tuhat eurot, mis muuhulgas sisaldas varugeneraatori ühendamise võimekust külmlaole, administratiivpindade värskendusi ning LED valgustuse paigaldamist kuivlaopinnale.

Majandusaasta finantsaruandluse võtmenäitajad

(eurodes)	2023	2022
Müügitulud	2 729 787	2 671 598
Ärikasum	2 326 116	3 275 542
EBITDA	2 326 116	2 388 715
Puhaskasum	937 373	2 219 790

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Kinnisvarainvesteering	32 870 000	32 870 000
Intressikandvad laenud	28 495 785	25 309 361
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	25 513 757	22 352 333

(eurodes)	2023	2022
Puhaskasumi marginaal, % (puhaskasum / Müügitulud)	34,3%	84,5%
ROA, % (puhaskasum / keskmised varad)	2,62%	6,73%
ROE, % (puhaskasum / keskmine omakapital)	11,81%	34,9%
Likviidsuskordaja, kordades ((käibevara - varud) / lühiajalised kohustised)	0,51	0,04
DSCR (EBITA / intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ja intressimaksed, v.a omanikulaenu põhiosa tagasimaksed ja intressimaksed)	1,2	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 01.01.2023-31.12.2023 suurem või võrdne 1,1-ga ning perioodil 01.01.2023-31.12.2023 ei ole aset leidnud ennetähtaegseid lunastamisi.

Juhatus

UPP Olaines OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees. Grupi emaettevõtte juhatusele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid. Küll on arvestatud tasu tütarettevõtte juhatuse liikmele majandusaastal koos maksudega summas 9 199 eurot ja eelmisel majandusaastal summas 7 420 eurot.

Grupis ei ole peale juhatuse liikmete teisi töötajaid.

/digitaalselt allkirjastatud/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

10.05.2024, Tallinn

UPP OLAINES OÜ KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

(eurodes)	Lisa	2023	2022
Müügitulud	6	2 729 787	2 671 598
Müüdud kaupade ja teenuste kulu		(199 679)	(113 380)
Brutokasum		2 530 108	2 558 218
Üldhalduskulud	7	(197 867)	(155 292)
Kasum/(kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	12	0	886 827
Muud tulud (kulud)		(6 125)	(14 211)
Ärikasum		2 326 116	3 275 542
Finantstulud ja -kulud	8	(1 388 743)	(1 055 752)
Kasum enne tulumaksustamist		937 373	2 219 790
Majandusaasta kasum		937 373	2 219 790
Majandusaasta koondkasum		937 373	2 219 790

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	9	661 311	516 673
Lühiajaline laenuõue	10	241 332	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	164 638	245 822
Käibevara kokku		1 067 281	762 495
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	12	32 870 000	32 870 000
Materiaalsed põhivarad	13	681 784	0
Pikaajaline laenuõue	10	3 298 224	0
Põhivara kokku		36 850 008	32 870 000
VARAD KOKKU		37 917 289	33 632 495
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustised			
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	1 014 059	853 062
Laenukohustised	15	1 064 000	16 137 333
Lühiajalised kohustised kokku		2 078 059	16 990 395
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15	27 431 785	9 172 028
Pikaajalised kohustised kokku		27 431 785	9 172 028
KOHUSTISED KOKKU		29 509 844	26 162 423
Omakapital			
Osakapital	16	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 467 572	5 247 782
Majandusaasta kasum		937 373	2 219 790
OMAKAPITAL KOKKU		8 407 445	7 470 072
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		37 917 289	33 632 495

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

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	Lisa	2023	2022
Kasum enne tulumaksustamist		937 373	2 219 790
Korrigeerimine (finantstulud -, finantskulud +)	8	1 388 743	1 055 752
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu ümberrhindlusega	12	0	(886 827)
Rahavood äritegevusest enne muutusi käibekapitalis		2 326 116	2 388 715
Nõuete suurenemine (vähenemine)	11	81 184	(92 456)
Võlgade vähenemine (suurenemine)		(46 977)	66 605
Muud korrigeerimised		0	663
Rahavood äritegevusest kokku		2 360 323	2 363 527
Põhivara soetus/ettemaksed		(681 784)	0
Laenuõude tagasimaksed	18	80 444	0
Laenuõudelt saadud intressid	18	103 421	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(497 919)	(477 333)
Saadud laenud ja emiteeritud võlakirjad	15	1 094 626	6 230 000
Laenukohustiste tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	15	(1 528 203)	(7 279 000)
Makstud intressid		(1 284 189)	(1 027 120)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(1 717 766)	(2 076 120)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		144 638	(189 926)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	516 673	706 599
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9	661 311	516 673

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2021	2 500	5 247 119	5 249 619
Koondkasum kokku	0	2 219 790	2 219 790
Muud muutused	0	663	663
Saldo 31.12.2022	2 500	7 467 572	7 470 072
Koondkasum kokku	0	937 373	937 373
Saldo 31.12.2023	2 500	8 404 945	8 407 445

Lisad lehekülgedel 12-37 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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

Seoses muudatustega müüdud kaupade ja teenuste tulude ning kulude arvestuses on käesolevas majandusaastaaruandes võrreldes 2022. aastaga muudetud kaupade ja teenuste müügist saadava tulu ning müüdud kaupade ja teenuste kulu. Muudatus ei mõjuta brutokasumit.

Muudetud rea nimetus	Esiagne 31.12.2022	Muutus	Lõplik 31.12.2022
(eurodes)			
Renditulud	2 615 111	0	2 615 111
Tulu kaupade ja teenuste müügist	10 974	45 513	56 487
Müügitulud kokku	2 626 085	45 513	2 671 598
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	(67 867)	(45 513)	(113 380)
Brutokasum	2 558 218	0	2 558 218

Lisa 3.2 muudatused

Käesolevas majandusaastaaruandes parandati lisa 3.2 seisuga 31.12.2022 tasemel 3 kajastatud kirjet „Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“, et viia see vastavusse 31.12.2022 lisa 11 kajastatud väärtusega. Antud muudatus puudutab vaid lisa 3.2.

Muudetud rea nimetus	Esiagne 31.12.2022	Muutus	Lõplik 31.12.2022
(eurodes)			
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	230 433	15 389	245 822

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 31.12.2022 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“ 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 arvestuspõhimõtete avalikustamise muudatuste juurutamine läbi viidud ilma oluliste tähelepanekuteta.

„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 eemaldamise 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 eemaldamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavalt 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.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2023 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2024 või hilisematel perioodidel ja mida Grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

„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 ettevõtte 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 omakapitaliinstrumentideks 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 21) 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 algselt 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 õiglane väärtus määratakse vastavalt IAS 40 standardile.

Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² 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 nüüdiseväärtuse 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) kinnisvarainvesteeringu 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 Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on vara, mida kasutatakse tootmiseks, teenuste osutamiseks või halduslikel eesmärkidel rohkem kui ühe aasta jooksul.

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja muudest soetamisega otseselt seotud kuludest, mis on vajalikud vara töökorras olekusse ja asukohta viimiseks. Kui materiaalse põhivara objekt koosneb eraldi identifitseeritavatest komponentidest, millel

on erinev kasulik eluiga, kajastatakse neid komponente eraldi varana ja neile määratakse eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Amortisatsiooni kajastatakse kuluna lineaarselt põhivara instrumendi ja selle identifitseeritavate komponentide eeldatava kasuliku eluea jooksul. Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigasid:

Hooned ja rajatised 2-33 aastat

Masinad ja seadmed 5-10 aastat

Muu materiaalne põhivara 3-5 aastat

Maad ja pooleliolevaid ehitusi ei amortiseerita. Grupp kasutab kõikides Grupi ettevõtetes ühtseid amortisatsioonimäärasid. Hinnanguline kasulik eluiga, jääkväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse igal aastal üle. Muudatuste mõju kajastub aruandeperioodil ja järgnevatel perioodidel. Materiaalse põhivara objektide kajastamine lõpetatakse nende võõrandamisel või kui vara jätkuvast kasutamisest või võõrandamisest ei tulene majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kas muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

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 soetusmaksumus.

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

Laenuõuete edasine kajastamine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ja finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupp klassifitseerib kõik finantsvarad 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.

31.12.2023 seisuga olid Grupi finantsvarad klassifitseeritud järgmistesse kategooriatesse:

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

Väärtuse langus

Grupp hindab oma korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade oodatavat krediidikahjumit tulevase teabe alusel. Rakendatav väärtuse languse meetoodika 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 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.

2.12 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 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.

2.13 Tuletisinstrumentid

Grupp võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap'i, et maandada finantskohustiste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäeval. 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 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 kaasnevat 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 eraldi. 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.

2.15 Tulu kajastamine

Müügitulu sisaldab renditulu ja müüdud 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.

2.16 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnepid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi aruandeperioodi järgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

3.1 Riskijuhtimine

Grupi riskijuhtimine toimub United Partners Property OÜ riskijuhtimisfunktsiooni kaudu. United Partners Property OÜ haldab UPP Olaines OÜ emattevõtte 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

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada Grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupp on avatud intressimäära riskile läbi EURIBOR-iga seotud pikaajaliste laenukohustuste. Intressimäära riskile avatuse piiramiseks on Grupp kaasanud kapitalstruktuuri ka fikseeritud intressimääraga võlakirju.

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 31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid ning hinnangulist EURIBOR-i vastavalt EURIBOR-i tulevikutehingute väärtustele.

31.12.2023	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	> 5 aastat	Lepingulised rahavood kokku	Bilansiline väärtus
(eurodes)						
Intressikandvad laenukohustised (lisa 15)	757 488	2 020 655	19 406 070	2 982 028	25 166 241	28 495 785
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 14)	363 097	0	0	619 888	982 985	1 014 059
Finantskohustised kokku	1 120 585	2 020 655	19 406 070	3 601 916	26 149 226	29 509 844

31.12.2022	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	> 5 aastat	Lepingulised rahavood kokku	Bilansiline väärtus
(eurodes)						
Intressikandvad laenukohustised (lisa 15)	16 296 452	279 675	9 638 153	0	26 214 280	25 309 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 14)	853 062	0	0	0	853 062	853 062
Finantskohustised kokku	17 149 514	279 675	9 638 153	0	27 067 342	26 162 423

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 ~65% 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.

	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)	661 311	516 673
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	156 028	230 433
Krediidirisk kokku	817 339	747 106

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

	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Aegumata	156 028	230 433
Krediidirisk kokku	156 028	230 433

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

	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Aa3-reiting (Eesti panga emaettevõtte)	110	2 110
A3-reiting	661 201	514 563
Raha ja raha ekvivalendid kokku	661 311	516 673

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.

	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Netolaen (lisa 15)	24 852 446	21 835 660
Kinnisvarainvesteering (lisa 12)	32 870 000	32 870 000
Kapitali laenu tagatuse suhtarv	75,61%	66,43%

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.

Finantsvarad ja -kohustised, mida ei kajastata õiglasel väärtusel, kuid mille õiglane väärtus avaldatakse

31.12.2023	1. tase	2. tase	3. tase	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 9)	661 311			661 311
Lühiajaline laenuõue (Lisa 10)	241 332			241 332
Pikaajaline laenuõue (Lisa 10)	3 298 224			3 298 224
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 11)			164 638	164 638
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised (Lisa 15)			28 495 785	28 495 785
Võlad tarnijatele ja muud võlad (Lisa 14)			1 014 059	1 014 059

Finantsvarad ja -kohustised, mida ei kajastata õiglasel väärtusel, kuid mille õiglane väärtus avaldatakse

31.12.2022	1. tase	2. tase	3. tase	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 9)	516 673			516 673
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 11)			245 822	245 822
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised (Lisa 15)			25 309 361	25 309 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad (Lisa 14)			853 062	853 062

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 õiglase väärtus määratakse iga aruandekuupäeva seisuga vastavalt IAS 40 standardile. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Lisateave kinnisvarainvesteeringu väärtuse määramisel kasutatud eelduste ja sisendite kohta on esitatud lisas 12.

Äriühendused

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

- a) vara koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- b) vara koosseisu kuuluvad rendilepingud olemasolevate rentnikega;
- c) rentnikele pakutakse lisateenuseid (nt hooldus-, puhastus-, valve- ja raamatupidamisteenused jne);
- d) tegevusprotsesside (sh kõigi asjakohaste haldustegevuste, nagu näiteks arvete esitamise, maksete vastuvõtmise, ettevõtte omanikele juhtimisteabe andmise ja rentike andmete töötlemise) jaoks on olemas töötajad;
- e) 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. Tütarettevõtte

UPP Olaines OÜ-l on valitsev osalus järgmistes ettevõtetes.

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.12.2023	31.12.2022	
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 2023	Tulu kolmandatelt isikutelt 2022
(eurodes)		
Renditulud	2 675 768	2 615 111
Tulu kaupade ja teenuste müügist	50 534	56 487
Muud tulud	3 485	0
Müügitulud kokku	2 729 787	2 671 598

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt isikutelt 2023	Tulu kolmandatelt isikutelt 2022
(eurodes)		
Läti	2 729 787	2 671 598
Kokku	2 729 787	2 671 598

Grupil on kaks suuremat rentnikku, kelle puhul saadud renditulu ületab 15%: Maxima Latvija SIA renditulu moodustab 64% Grupi kogutulust, Girtekos Logistikos SIA renditulu moodustab 22% Grupi kogutulust.

Lisa 7. Üldhalduskulud

	2023	2022
(eurodes)		
Juhtimistasud	(132 277)	(102 372)
Telefoni-, posti- ja kontorikulud	(757)	(931)
Raamatupidamisteenused	(10 800)	(16 500)
Väärtpaberite halduskulud	(8 815)	(10 755)
Tööjõukulud, sh maksud	(9 199)	(7 420)
Juriidilised teenused	(9 891)	(14 138)
Pangateenused	(25 248)	(1 198)
Muu	(880)	(1 978)
Üldhalduskulud kokku	(197 867)	(155 292)

Lisa 8. Finantstulud ja -kulud

	2023	2022
(eurodes)		
Intressitulu laenunõudelt (Lisa 18)	103 421	0
Intressikulud, sh:	(1 492 164)	(1 217 830)
Pangalaenu intressikulud	(911 288)	(556 556)
Võlakirja intressikulud	(372 900)	(455 303)
Omanikulaenu intressikulud (Lisa 18)	(207 976)	(205 971)
Intressi vahetuslepingu õiglase väärtuse muutus	0	162 078
Finantstulud ja -kulud kokku	(1 388 743)	(1 055 752)

Lisa 9. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Arvelduskontod	661 311	516 673
Raha ja raha ekvivalendid kokku	661 311	516 673

Lisa 10. Laenunõuded

	31.12.2023	31.12.2022
Laen UPP Liepkalnio UAB-le (lisa 18)		
(eurodes)		
Lühiajaline laenunõue	241 332	0
Pikaajaline laenunõue	3 298 224	0
Laenunõuded kokku	3 539 556	0

Laenu tähtaeg on 31.08.2028 ning intressimäär 8,50 %. Antud laen on tagamata ning käendused ja garantiid puuduvad.

Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Nõuded ostjate vastu	156 028	230 433
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	8 610	15 389
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kokku	164 638	245 822

Lisa 12. Kinnisvarainvesteering

Grupp on investeerinud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse.

Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m ²)	Ehitusaasta	Turuväärtus 31.12.2023
(eurodes)				
Olaines Logistics	Olaine regioon, Riia, Läti	37 204	2007	32 870 000

Aruandlusperioodi jooksul toimusid Grupi kinnisvarainvesteeringus järgmised muutused.

	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo 31.12.2021	31 320 000
Kasum õiglase väärtuse muutustest	886 827
Kinnisvarainvesteeringu parenduste ettemaksed	185 840
Kinnisvarainvesteeringu parendused	477 333
Saldo 31.12.2022	32 870 000
Saldo 31.12.2023	32 870 000

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise alused ja meetodika

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust määrasid eksperdid viimati 2022. aasta oktoobris. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus aruandekuupäeva seisuga põhineb juhatuse hinnangul. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades järgmisi olulisi eeldusi:

31.12.2023					
Kinnistu	Õiglane väärtus	Hindamis- meetod	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Eeldatav üüritulu aastas
Olaines Logistics Park	32 870 000	DCF	9,25%	7,40%	2 750 752
31.12.2022					
Kinnistu	Õiglane väärtus	Hindamis- meetod	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Eeldatav üüritulu aastas
Olaines Logistics Park	32 870 000	DCF	9,00%	7,25%	2 690 222

- a) Renditulu: kasutatakse kehtivatest rendilepingutest tulenevaid hindu ja reaalseid kasvumäärasid.

- b) Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal.
- c) Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allolev tabel illustreerib seisuga 31.12.2023 Grupi bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Seisuga 31.12.2023 Kinnisvara- investeering	Õiglase väärtus	Diskonto- määr	Kapitali- satsiooni- määr	NOI		Diskontomäär		Kapitalisatsioonimäär	
				+10%	-10%	+50 bps	-50 bps	+50 bps	-50 bps
				Olaines LP	32 870 000	9,25%	7,40%	3 290 000	-3 290 000
Kokku	32 870 000			3 290 000	-3 290 000	-1 100 000	1 150 000	-1 040 000	1 200 000

Kasutusrendilepingutest saadavad maksed

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

Katkestamatutelt kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Kuni üks aasta	2 380 101	2 351 853
Teisest kuni viienda aastani	764 578	2 002 057
Kokku	3 144 679	4 353 910

Lisa 13. Materiaalsed põhivarad

	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Maa	284 249	0
Lõpetamata ehitus	397 535	0
Materiaalsed põhivarad kokku	681 784	0

„Maa“ all on kajastatud päiksepargi alune kinnistu 8080 003 0664, lõpetamata ehituste all päiksepargi eest tehtud esimene osamakse.

Lisa 14. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Võlad tarnijatele	162 160	215 862
Võlad töötajatele	425	343
Maksuvõlad	40 216	33 573
Ettemaksud klientidelt	160 296	160 296
Omaniku laenu intressivõlad	650 962	442 988
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	1 014 059	853 062

Lisa 15. Laenukohustised

31.12.2023	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Lõpptähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	18 234 757	19 298 757	EUR	3 kuu euribor +2,75%	25.02.2025
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	6%	25.02.2025
Omanikulaen (lisa 18)	0	2 982 028	2 982 028	EUR	7%	Tähtajatu
Laenukohustis kokku	1 064 000	27 431 785	28 495 785	EUR		

31.12.2023	Laenutagatis	Tagatise väärtus
(eurodes)		
Pangalaen	I järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile ja Liepkalnio logistikakeskusele	38 900 000
Võlakiri	III järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	32 870 000

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 18)	0	2 957 028	2 957 028	EUR	7%	Tähtajatu
Laenukohustis kokku	16 137 333	9 172 028	25 309 361	EUR		

31.12.2022	Laenu tagatis	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

Lisa 16. Osakapital

Seisuga 31.12.2023 oli UPP Olaines OÜ registreeritud osakapitali suurus üks ühik nimiväärtusega 2 500 (31.12.2022: 2 500) eurot osa kohta. Kõikide osade eest on täielikult tasutud.

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

Lisa 17. Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslik tulumaksukohustis

Grupi jaotamata kasum 31.12.2023 seisuga oli 8 404 945 (31.12.2022: 7 467 572) eurot. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustis, mis võib dividendide jaotamisel tekkida, on 1 680 989 (31.12.2022: 1 493 514) eurot. Seega netodividendid on kokku 6 723 956 (31.12.2022: 5 974 058) eurot.

Maksimaalse potentsiaalse tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

Muud tingimuslikud varad ja kohustised

Grupil puudusid 31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga tingimuslikud varad või kohustised.

Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

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

Emaettevõtted

UPP Olaines OÜs on kontrolliv osalus järgmistel ettevõtetel.

Ettevõtte nimi	Liik	Asukoht	Osalus	
			31.12.2023	31.12.2022
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.

Laen UPP Logistics Properties OÜ-lt (lisa 15)	2023	2022
(eurodes)		
Põhiosa perioodi alguses	2 957 028	2 942 028
Laenu suurendamine (vähendamine)	25 000	15 000
Põhiosa perioodi lõpus	2 982 028	2 957 028
Intressikulud (Lisa 8)	(207 975)	(205 971)
Kogunenud intressid perioodi lõpus	(619 888)	(411 913)

2023. aasta kolmandas kvartalis väljastas SIA Olaines Logistics pikaajalise laenu tähtajaga 31.08.2028 ning intressimääraga 8,50 % UPP Liepkalnio UAB-le, mis on UPP Logistics Properties OÜ-le täielikult kuuluv tütarettevõtte. Alltoodud tabelis on esitatud aruandlusperioodi lõpu seisuga Grupi saldo seoses laenuga UPP Liepkalnio UAB-le.

Laen UPP Liepkalnio UAB-le (lisa 10)	2023	2022
(eurodes)		
Väljastatud laenu põhiosa	3 620 000	0
Saadud põhiosa tagasimaksed	80 444	0
Väljastatud laenu põhiosa perioodi lõpus	3 539 556	0
Arvestatud intressitulud (Lisa 8)	103 421	0
Saadud intressimaksed	103 421	0
Kogunenud intressid perioodi lõpus	0	0

Aruandeperioodil on tütarettevõtte juhatuse liikmele arvestatud tasu koos maksudega summas 9 199 eurot ja eelmisel majandusaastal 7 420 eurot.

Lisa 19. Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Aruandekuupäeva järgselt ei ole toimunud olulisi sündmusi.

Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

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

(eurodes)	2023	2022
Üldhalduskulud	(22 332)	(38 230)
Ärikasum	(22 332)	(38 230)
Finantstulud ja -kulud	959 705	2 258 021
Majandusaasta kasum	937 373	2 219 791
Majandusaasta koondkasum	937 373	2 219 791

Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	110	2 110
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	438 696	259 182
Käibevara kokku	438 806	261 292
Põhivara		
Laenuõue	7 898 057	7 898 057
Tütarettevõtete aktsiad või osad	9 918 712	8 930 994
Põhivara kokku	17 816 769	16 829 051
VARAD KOKKU	18 255 575	17 090 343
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustised		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	651 101	448 242
Lühiajalised kohustised kokku	651 101	448 242
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	9 197 028	9 172 028
Pikaajalised kohustised kokku	9 197 028	9 172 028
KOHUSTISED KOKKU	9 848 129	9 620 270
OMAKAPITAL		
Osakapital	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 467 573	5 247 782
Majandusaasta kasum	937 373	2 219 791
OMAKAPITAL KOKKU	8 407 446	7 470 073
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	18 255 575	17 090 343

Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)	2023	2022
Kasum enne tulumaksustamist	937 373	2 219 791
Korrigeerimine (finantstulud -, finantskulud +)	(959 705)	(2 258 021)
Rahavood äritegevusest enne muutusi käibekapitalis	(22 332)	(38 230)
Äritegevusega seotud nõuete vähenemine (suurenemine)	451	(5 733)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete suurenemine (vähenemine)	(5 119)	5 254
Rahavood äritegevusest kokku	(27 000)	(38 709)
Laekunud intressid	372 900	420 555
Rahavood investeerimistegevusest kokku	372 900	420 555
Saadud laenud	25 000	15 000
Makstud intressid	(372 900)	(456 185)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	(347 900)	(441 185)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	(2 000)	(59 339)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 110	61 449
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110	2 110

Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Osakapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2021	2 500	5 247 120	5 249 620
Majandusaasta kasum	0	2 219 791	2 219 791
Korrigeerimised	0	662	662
Saldo 31.12.2022	2 500	7 467 573	7 470 073
Majandusaasta kasum	0	937 373	937 373
Saldo 31.12.2023	2 500	8 404 946	8 407 446

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

	31.12.2023	31.12.2022
(eurodes)		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	8 407 446	7 470 073
Tütarettevõtete väärtus emasettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	(9 918 712)	(8 930 994)
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	9 918 712	8 930 994
Kokku	8 407 446	7 470 073



SÕLTUMATU VANDEAUDITORI ARUANNE

UPP Olaines OÜ osanikele

Grant Thornton Baltic OÜ

Pärnu mnt 22
10141 Tallinn, Eesti

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

REG Nr. 10384467
KMKR EE100086678

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud UPP Olaines OÜ ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte konsolideeritud bilansis on 31.12.2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglaselt väärtuses summas 32 870 (31.12.2022 32 870) tuh eurot. Vastavalt Lisas 12 kirjeldatule on kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus leitud 2022 aastal ettevõtteväliste professionaalsete hindajate poolt. 31.12.2023 õiglase väärtuse hindamisel ei ole kasutatud väliseid hindajaid, vaid juhtkond on ise andnud hinnangu. Auditi protseduuride tulemusena ei suutnud me hankida piisavat tõendusmaterjali juhtkonna hinnangu korrektsuse kohta, mistõttu ei ole meil võimalik hinnata võimalikku vea ulatust konsolideeritud bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtustes seisuga 31.12.2023 ning sellest tulenevat mõju aastaaruandele.

Ettevõtte konsolideerimata bilansis on 31.12.2023 kajastatud kapitaliosaluse meetodil investeering tütarettevõtjasse summas 9 919 (31.12.2022 8 931) tuh eurot. Tütarettevõtja investeeringu kajastamisel kapitaliosaluse meetodil 31.12.2023 on võetud aluseks tütarettevõtja omakapital, mis võib olla meie ülaltoodud märkuse kohaselt mõjutatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisest, mille kohta me arvamus ei avaldanud. Seetõttu ei avalda me arvamus konsolideerimata bilansis kajastatud tütarettevõtja bilansilisele väärtusele ning sellest tulenevale mõjule aastaaruandes esitatud konsolideerimata aruannetele.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist 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 nimetada muud aastaaruande osad, kui neid on, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon 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 kohalduvate 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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamus alus“ ei olnud meil võimalik hinnata võimaliku vea ulatust konsolideeritud bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtustes seisuga 31.12.2023 ning selle mõju aastaaruandele ega võimaliku vea ulatust konsolideerimata bilansis kajastatud tütarettevõtja bilansilisele väärtusele ning sellest tulenevale mõjule aastaaruandes esitatud konsolideerimata aruannetele, kas muu informatsioon on nende asjaoludega seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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 asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatab kas grupi 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 arvamus. 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.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

13.05.2024

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

(eurodes)	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 467 572
Majandusaasta kasum	937 373
Jaotuskõlblik kasum kokku	8 404 945
Dividendid	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum pärast kasumijaotust	8 404 945

/digitaalselt allkirjastatud/
 Marko Tali
 UPP Olaines OÜ juhatuse esimees
 10.05.2024, Tallinn

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis hõlmab perioodi 01.01.2023–31.12.2023, kajastatud finantsiline ja muu teave annab tõese ja õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ja -sisundist.

/digitaalselt allkirjastatud/
Marko Tali
UPP Olaines OÜ juhatuse esimees
10.05.2023, Tallinn