

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: UPP & CO KAUNO 53 OÜ

registrikood: 14194597

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Eraldised	17
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Intressikulud	19
Lisa 19 Tulumaks	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Lisa 25 Tegevuse jätkuvus	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

TEGEVUSARUANNE

Üldine info

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte UPP & CO Kauno 53 OÜ (edaspidi koos tütarettevõttega Kontsern) on loodud kinnisvarainvesteeringu soetamiseks ja haldamiseks ning antud tehingu tarbeks kapitali kaasamiseks.

Aastal 2017 soetas ühing 100% osaluse Leedu Vabariigis registreeritud ettevõttes Promalita UAB, mis omab logistikakeskust Vilniuse lähedal. Keskuse suletud netopind on 21 232 m² ning see on täielikult välja renditud. Ankurrentnikuks on Rimi kaubanduskett.

Juhatuse aruanne

Kontserni müügi käive aruandeaastal oli 1 323 920 (2022: 1 277 056) eurot. Finantskulud aruandeaastal olid 655 143 (2022: 495 243) eurot. Koosseisulisi töötajaid ei ole, mistõttu ei ole kulusid nende töötasule, küll on arvestatud tasusid juhatuse liikmetele. Aruandeaastal olid kulud koos maksudega 510 (2022:448) eurot, muid soodustusi ettenähtud ei ole.

Makromajanduslikku olukorda hindab Kontsern ebakindlaks kõrgeenenud inflatsiooni, kasvanud intressimäärade ning Eesti majanduse kehva käekäigu tõttu. Kuigi Kontserni peamised sisendid, tulud ning finantskulud, on fikseeritud, siis tõusvad intressimäärad ning inflatsioon on avaldanud mõju Kontserni klientide äritegevusele ning omakorda nende klientide kindlustundele. Kliendid on aga täitnud kõik kohustused Kontserni ees õigeaegselt ning vestluste põhjal, mida Kontsern oma klientidega pidevalt korraldab, ei ole põhjust arvata, et kliendid ei saaks ka tulevikus oma kohustuste täitmisega aegsasti hakkama.

2023. aastal oli Kontserni pangalaenuga seotud keskmine EURIBORi tase 3%, mis põhjustas intressikulude suurenemise ~34% võrra. Vaatamata kõrgematele intressikuludele püsis Kontserni tugev laenu teeninduse võimekus. Kontsern on kogunud piisavalt varusid, kaks kolmandiku Kontserni laenukuludest on fikseeritud, mille tõttu säilib Kontserni laenu teeninduse võimekus tugevana ka 2024. aastal.

Aruandeaasta lõpu seisuga puudub väljarenditavas hoones vakantsus, kõik maksed laekuvad klientidelt õigeaegselt ning Kontsern on täitnud kõik kohustused võlausaldajate ees korrapäraselt.

Kuna Kontsern on loodud vaid antud tegevuse tarbeks, siis struktuurseid muutusi äritegevuses aruandeaastale järgneval majandusaastal ei planeerita. Samuti ei ole kontsern võtnud kohustusi ega andnud välja garantiisid, mis võiksid oluliselt mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

Kinnisvarainvesteeringud

Juhatuse hinnangul on aruandekuupäeva seisuga kinnisvarainvesteeringud kajastatud õiglases väärtuses. Tulenevalt hindamistega kaasnevatest olulistest rahalistest kulutustest ei pea juhatus erakorraliste hindamiste läbiviimist mõistlikuks, seda ei ole nõudnud ka võlausaldajad, ning juhatus jääb oma esialgse plaani juurde tellida uued hinnangud sõltumatutelt atesteeritud hindajatelt 2024. aasta lõpus.

Seisuga 31.12.2021	Õiglane väärtus	Diskontomäär	Kapitali-satsioonimäär	NOI		Diskontomäär		Kapitali-satsioonimäär	
				10%	-10%	+50 bps	-50 bps	+50 bps	-50 bps
Kinnisvarainvesteering									
Viewis LC	16 150 000	8,60%	7,50%	1 630 000	-1 620 000	-320 000	330 000	-710 000	820 000
Kokku	16 150 000	x	x	1 630 000	-1 620 000	-320 000	330 000	-710 000	820 000

Olulised sündmused

26. aprillil 2023 otsustas emaettevõtte ainuosanik (UPP Logistics Properties OÜ) kutsuda tagasi emaettevõtte nõukogu ning sellega seoses muuta ka emaettevõtte põhikirja. Otsus ning põhikiri avaldati koos vastava börsiteatega Nasdaq Baltic börsil 26.04.2023. Ainuosanik otsustas nõukogu tagasi kutsuda kuna nõukogul puudub funktsioon.

UPP & CO Kauno 53 OÜ Võlakirjaemissiooni lunastamine

17. juulil 2024 on emaettevõtte poolt emiteeritud 4,7mEUR võlakirjaemissiooni tähtaeg. Võlakirjad plaanitakse lunastada Kontserni kogunenud rahaliste vahendite, pangalaenu ning ainuosaniku poolt antud täiendava laenu arvelt.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	4,58	5,32
Võlakordaja (kordades)	0,82	0,84
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,67	0,81
Omakapitali rentaablus %	10,92%	33,09%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,18	0,16
ROA %	1,84%	4,53%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Võla ja omakapitali suhe = võlakohustised/omakapital

Võlakordaja (kordades) = kohustised/(kohustised+omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised laenukohustised/(pikaajalised laenukohustised+omakapital)

Omakapitali rentaablus % = puhaskasum/keskmise omakapital (12 k) *100

Omakapitali osakaal = omakapital/keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/ keskmised varad* 100

UPP & CO Kauno 53 OÜ ja tema tütarettevõtte Promalita UAB on jätkuvalt tegutsevad.

Marko Tali
Juhatuse liige

Ramatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	647 060	706 207	2
Nõuded ja ettemaksud	25 235	17 742	3
Kokku käibevarad	672 295	723 949	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	16 150 000	6
Materiaalsed põhivarad	12	404	7
Immateriaalsed põhivarad	0	213 476	8
Kokku põhivarad	16 150 012	16 363 880	
Kokku varad	16 822 307	17 087 829	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 160 000	460 000	9
Võlad ja ettemaksud	106 329	104 893	10
Kokku lühiajalised kohustised	5 266 329	564 893	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 245 184	11 505 184	9
Eraldised	2 294 794	2 314 006	11
Kokku pikaajalised kohustised	8 539 978	13 819 190	
Kokku kohustised	13 806 307	14 384 083	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 701 246	1 933 640	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 254	767 606	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 016 000	2 703 746	
Kokku omakapital	3 016 000	2 703 746	
Kokku kohustised ja omakapital	16 822 307	17 087 829	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 323 920	1 277 056	14
Muud äritulud	0	400 000	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 738	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-84 174	-74 412	16
Tööjõukulud	-510	-448	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-213 868	-216 005	7,8
Muud ärikulud	-40	0	
Ärikasum (kahjum)	1 009 590	1 386 191	
Intressitulud	6 942	0	2
Intressikulud	-662 085	-495 243	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	354 447	890 948	
Tulumaks	-42 193	-123 342	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 254	767 606	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	312 254	767 606	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 009 590	1 386 191	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	213 868	216 005	7,8
Muud korrigeerimised	0	-400 000	6
Kokku korrigeerimised	213 868	-183 995	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 493	-5 545	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 414	-3 639	
Makstud ettevõtte tulumaks	-73 384	-128 806	
Kokku rahavood äritegevusest	1 155 995	1 064 206	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	6 942	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 942	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksud	-560 000	-460 000	9
Makstud intressid	-662 084	-495 243	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 222 084	-955 243	
Kokku rahavood	-59 147	108 963	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	706 207	597 244	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-59 147	108 963	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	647 060	706 207	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2021	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	767 606	767 606
31.12.2022	2 500	2 701 246	2 703 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	312 254	312 254
31.12.2023	2 500	3 013 500	3 016 000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

UPP & CO Kauno 53 OÜ (edaspidi "Emaettevõtja") on Eestis registreeritud ja tegutsev äriühing. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab Emaettevõtja ja tema Leedu tütarettevõtja, Promalita UAB, (edaspidi koos "Kontsern") konsolideeritud varasid, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemit ning rahavoogusid.

UPP & CO Kauno 53 OÜ 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande vormiks on skeem nr. 1. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtjateks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või Emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtjate tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad elimineerides täielikult omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtja bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtjatesse elimineeritakse Emaettevõtja osaluste vastu tütarettevõtjate omakapitalis. Tütarettevõtjates, kus Emaettevõtja osalus on väiksem kui 100%, eraldatakse vähemusomanikele kuuluv osa tütarettevõtjate netovarast ja aruandeperioodi kasumist/kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Emaettevõtja poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtjate aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Emaettevõtja arvestuspõhimõtetega. Tütarettevõtjad konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse konsolideerimata aruandes on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Investeeringusobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse investeeringu vähendamisenä sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode saldosisid. Sularahas ei arveldata.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on

kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Kontsern hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Kontserni poolt selle õiglases väärtuses lähtudes diskonteeritud rahavoogude meetodist. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida Kontsern kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalse põhivara arvelevõtmise alampiir on 5000 eurot. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhiväärtuse jääkväärtuse vahel.

Firmaväärtus.

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse.

Juhatus on otsustanud, et alates 1. jaanuarist 2018 amortiseeritakse firmaväärtus, kuni nullini, 6 aasta jooksul. Firmaväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Põhivarade kulum ja väärtuse langus".

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	Määramata
Ehitised ja rajatised	10-50
Masinad ja seadmed	2-12
Transpordivahendid	4-10
Muu inventar	2-5

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kontsern rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates aruandekuupäevast või juhul kui Kontsernil ei ole

tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates aruandekuupäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Intressikandvad pangalaenu kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud.

Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulu" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki, kusjuures edasimüüdavate kommunaalteenuste kajastamisel rakendatakse netomeetodit.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Kontsern saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekkivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid. Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt. Vastavalt Eestis kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal võimalik täiendavate kulusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

Välismaal registreeritud tütarettevõtete maksustamine.

Vastavalt tulumaksuseadusele on ettevõtte puhaskasum, mida on korrigeeritud tulumaksuseaduses sätestatud ajutiste ja püsivate erinevustega, Leedus 15% tulumaksuga maksustatav. Edasilükkunud tulumaks on kajastatud kohustusemeetodil kõigi bilansipäeval esinevate ajutiste erinevuste kohta varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansilise väärtuse vahel raamatupidamisarvestuses. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus tekivad kasumid, mille arvelt saab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaeetvõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle

eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha arveldusarvel	147 060	706 207
Tähtajaline hoius	500 000	0
Kokku raha	647 060	706 207

Kontsern arveldab nii Eestis kui Leedus OP Pangas. Sularahas ei arveldata. Tähtajalistelt deposiitidelt (hoiused kuni 3 kuud) teeniti aruandeaastal intressitul 6 942 eurot. Kehtiva hoiuse tähtaeg on aprill 2024 ja intressimäär 3,6%.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 609	8 609	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 550	3 550	4
Ettemaksed	13 076	13 076	
Tulevaste perioodide kulud	4 390	4 390	
Muud makstud ettemaksed	8 686	8 686	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 235	25 235	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 699	5 699	
Ettemaksed	12 043	12 043	
Tulevaste perioodide kulud	3 900	3 900	
Muud makstud ettemaksed	8 143	8 143	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 742	17 742	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 550	0	6 367
Käibemaks	0	24 464	21 821
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	19 400	9 382
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 550	43 864	37 570

Vt. ka lisa 3 ja 10.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
30440634	Promalita UAB	Leedu	Kinnisvara haldamine	100	100

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	15 750 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	400 000
31.12.2022	16 150 000
31.12.2023	16 150 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 323 920	1 277 056
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15 738	0

Kontsernil oli leping kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamiseks Colliers International Advisors UAB-ga, kes hindas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse 31.12.2021 seisuga. Aruanne väljastati 14. aprillil 2022. Kinnisvarainvesteeringu väärtuseks hinnati 16 150 000 eurot, eeldades sealjuures 3,4% vakantsust, 7,5% kapitalisatsioonimäära ning 8,6% diskontomäära. Hindamise täpsus oli hindamisaruande kohaselt +/-5%. Kinnisvarainvesteeringu koosseisus, rahavoogudes ega ka turutingimustes ei ole juhtkonna hinnangul toimunud muutusi, mis põhjustaksid õiglase väärtuse suuruse muutuse üle 5%. Võrdluskupäevast (31.12.2021) kuni aruandekupäevani tõusnud 3-kuu EURIBOR on mõjutanud diskontomäärasid läbi intressivahetuslepingute hinnamuutuste. Arvestades kinnisvarainvesteeringu baas diskontomäära, asukohta ning rahavoogude kvaliteeti on diskontomäär kasvanud ~50...75 bps. Heas asukohas kvaliteetse rahavooga logistikakinnisvara kapitalisatsioonimäärad ei ole oluliselt muutunud, olles kasvanud kuni 25 bps. 2022. ning 2023. aastal oli Leedu tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aastaga vastavalt 18,9% ning 8,7%, mille tõttu on rendihinnad kõrgemalt indekseeritud. Võttes arvesse kõiki kolme muutujat on juhatuse hinnangul kinnisvarainvesteeringud kajastatud aruandekupäeva seisuga õiglases väärtuses. Juhtkond seisukohal, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31.12.2023 seisuga ei erine oluliselt

kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest 31.12.2022 seisuga. Hindamise aluseks on diskontomäär 8,6% ja WACC 7,5%.

Vastav tabel lisatud tegevusaruandes.

Otseste haldamiskulude all kajastuvad vaid need kulud, mis jäävad Kontserni enda kanda. Suurem osa kuludest kandub lepingulistele klientidele. Vt. ka lisa 14 ja lisa 15.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	50 080	50 080
Akumuleeritud kulum	-47 139	-47 139
Jääkmaksumus	2 941	2 941
Amortisatsioonikulu	-2 537	-2 537
31.12.2022		
Soetusmaksumus	50 080	50 080
Akumuleeritud kulum	-49 676	-49 676
Jääkmaksumus	404	404
Amortisatsioonikulu	-392	-392
31.12.2023		
Soetusmaksumus	50 080	50 080
Akumuleeritud kulum	-50 068	-50 068
Jääkmaksumus	12	12

Põhivara näol tegemist Leedu tütarettevõtte varaga. Vastavalt Leedu seadusandlusele ei ole lubatud kasutusel olevat, sisuliselt 100% amortiseerunud, põhivara kajastada nullväärtuses. Sel põhjusel on jääkväärtus 12 euri.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Firmaväärtus	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	-853 874	-853 874
Jääkmaksumus	426 944	426 944
Amortisatsioonikulu	-213 468	-213 468
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	-1 067 342	-1 067 342
Jääkmaksumus	213 476	213 476
Amortisatsioonikulu	-213 476	-213 476
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	-1 280 818	-1 280 818
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
UPP&CO Kauno 53 allutatud	4 700 000	4 700 000			6%	EUR	17.07.2024	
Lühiajalised laenud kokku	4 700 000	4 700 000						
Pikaajalised laenud								
OP Corporate Bank	6 133 334	460 000	5 673 334		3 kuu Euribor+1,91%	EUR	31.03.2027	
Emaettevõtte	571 850	0	571 850		8%	EUR	Tähtajatu	20
Pikaajalised laenud kokku	6 705 184	460 000	6 245 184					
Laenukohustised kokku	11 405 184	5 160 000	6 245 184					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
OP Corporate Bank	6 593 334	460 000	6 133 334		3 kuu Euribor+1,75%	EUR	31.03.2027	
Emaettevõtte	671 850	0	671 850		8%	EUR	Tähtajatu	20
Pikaajalised laenud kokku	7 265 184	460 000	6 805 184					
Pikaajalised võlakirjad								
UPP&CO Kauno 53 allutatud võlakiri	4 700 000	0	4 700 000		6%	EUR	17.07.2024	
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 700 000	0	4 700 000					
Laenukohustised kokku	11 965 184	460 000	11 505 184					

Laenude tagatised ja seatud hüpoteegid on alljärgnevad:

- 1.esimese järjekoha hüpoteek RIMI LC Kinnistule summas 11 960 000 eurot nõudega kinnisvara turuväärtuseks vähemalt 15 300 000 eurot;
- 2.teise järjekoha hüpoteek RIMI LC Kinnistule summas 6 110 000 eurot tagatisagendi kui pandipidaja kasuks (seatud vastavalt tagatisagendi lepingule ja tingimustele investorite kasuks).

Aruandeperioodil on laenudelt ja võlakirjadelt arvestatud intresse kokku 662 085 (2022: 485 243) eurot.

Vt. ka lisa 25.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 369	4 369	
Võlad töövõtjatele	129	129	
Maksuvõlad	43 864	43 864	4
Muud võlad	57 967	57 967	
Intressivõlad	57 967	57 967	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 329	106 329	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 266	9 266	
Võlad töövõtjatele	90	90	
Maksuvõlad	37 570	37 570	4
Muud võlad	57 967	57 967	
Intressivõlad	57 967	57 967	
Kokku võlad ja ettemaksed	104 893	104 893	

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2023
Kokku eraldised	2 314 006	-19 212	2 294 794
Pikaajalised	2 314 006	-19 212	2 294 794
Maksueraldis	2 314 006	-19 212	2 294 794

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2022
Kokku eraldised	2 273 216	40 790	2 314 006
Pikaajalised	2 273 216	40 790	2 314 006
Maksueraldis	2 273 216	40 790	2 314 006

Eraldised koosnevad Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksukohustisest.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 013 500	2 701 246
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	-602 700	-540 249
Kokku tingimuslikud kohustised	2 410 800	2 160 997

Kontserni potentsiaalne tulumaksudohustus.

Maksimaalse võimaliku tulumaksudohutuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksudulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Leedu	1 323 920	1 277 056	6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 323 920	1 277 056	
Kokku müügitulu	1 323 920	1 277 056	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rent	1 323 920	1 277 056	6
Kokku müügitulu	1 323 920	1 277 056	

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	400 000	6
Kokku muud äritulud	0	400 000	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-999	-3 160	
Juhtimisteenus	-54 747	-48 732	20
Väärtpaberite haldus- ja tehingutasude kulud	-9 259	-8 692	
Juriidiliste ja muude nõustamisteenuste kulud	-19 169	-13 828	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-84 174	-74 412	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-499	-441
Sotsiaalmaksud	-11	-7
Kokku tööjõukulud	-510	-448
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu võlakirjadelt	-282 000	-282 000
Intressikulu laenudelt	-380 085	-213 243
Kokku intressikulud	-662 085	-495 243

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Kontserni tulumaksukulu aruandeaastal oli 42 193 (2022: 123 342) eurot, mis on tekkinud Leedu tütarfirma maksukohustusest.

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	UPP Logistics Properties OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	United Partners Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	571 850	671 850	9
Kokku laenukohustised	571 850	671 850	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	671 850	0	671 850	
Kokku laenukohustised	671 850	0	671 850	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2023	Lisa nr
Emaettevõtja	671 850	100 000	571 850	
Kokku laenukohustised	671 850	100 000	571 850	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	54 747	48 732
Kokku ostetud	54 747	48 732

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2023	2022
Arvestatud tasu	499	448

Aruandeperioodil on emaettevõtte laenult arvestatud intresse 51 370 (2022: 53 748) eurot. Kõik intressid on aruanedperioodil tasutud, seega intressikohustus emaettevõtte ees seisuga 31.12.2023 puudub.

Tehingutes seotud osapooltega ei ole aruandeperioodil tehtud allahindlusi. Juhatuse liikmetele täiendavaid soodustusi ette nähtud ei ole.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	125 650	152 662
Nõuded ja ettemaksud	4 080	3 900
Kokku käibevarad	129 730	156 562
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 909 863	2 670 776
Nõuded ja ettemaksud	5 306 350	5 306 350
Kokku põhivarad	8 216 213	7 977 126
Kokku varad	8 345 943	8 133 688
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 700 000	0
Võlad ja ettemaksud	58 093	58 092
Kokku lühiajalised kohustised	4 758 093	58 092
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	571 850	5 371 850
Kokku pikaajalised kohustised	571 850	5 371 850
Kokku kohustised	5 329 943	5 429 942
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 701 246	1 933 640
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 254	767 606
Kokku omakapital	3 016 000	2 703 746
Kokku kohustised ja omakapital	8 345 943	8 133 688

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused tegevuskulud	-17 983	-20 087
Kokku ärikasum (-kahjum)	-17 983	-20 087
Kasum (kahjum) tütarettevõtjalt	239 087	698 926
Intressitulud	424 516	424 515
Intressikulud	-333 366	-335 748
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	312 254	767 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 254	767 606

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-17 983	-20 087
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-180	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1	-3 850
Kokku rahavood äritegevusest	-18 162	-23 937
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	424 516	424 515
Kokku rahavood investeerimistegevusest	424 516	424 515
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksud	-100 000	0
Makstud intressid	-333 366	-335 748
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-433 366	-335 748
Kokku rahavood	-27 012	64 830
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	152 662	87 832
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-27 012	64 830
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	125 650	152 662

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	0	1 933 640	1 936 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	767 606	767 606
31.12.2022	2 500	0	2 701 246	2 703 746
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-2 500	-250	-2 668 026	-2 670 776
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	2 500	250	2 668 026	2 670 776
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 500	0	2 701 246	2 703 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	312 254	312 254
31.12.2023	2 500	0	3 013 500	3 016 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-2 500	-250	-2 907 113	-2 909 863
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	2 500	250	2 907 113	2 909 863
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	2 500	0	3 013 500	3 016 000

Lisa 25 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023 ületasid Kontserni lühiajalised kohustised käibevara 4,6 miljoni euro võrra.

Eelnevate aruandlusperioodide jooksul on emiteeritud võlakirju, mille kohaselt on lunastamise tähtaeg juulis 2024. Kontserni ainuomanik kinnitab oma jätkuvat finantstuge Kontsernile. Võlakirjad plaanitakse lunastada Kontserni rahaliste vahendite, pangalaenu ning ainuomaniku poolt saadava täiendava laenu arvelt.

Eeltoodust tulenevalt on aruanne koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2024

UPP & CO KAUNO 53 OÜ (registrikood: 14194597) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TALI	Juhatuse liige	11.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP & CO KAUNO 53 OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud UPP & CO KAUNO 53 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 märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte konsolideeritud bilansis on 31.12.2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglaselt väärtuses summas 16 150 (31.12.2022 16 150) tuhat eurot. Vastavalt Lisas 6 kirjeldatule on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidnud 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 võimaliku vea ulatust konsolideeritud bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtustes seisuga 31.12.2023 ning selle mõju aastaaruandele.

Ettevõtte konsolideerimata bilansis on 31.12.2023 kajastatud kapitaliosaluse meetodil investeering tütarettevõtjasse summas 2 910 (31.12.2022 2 671) tuhat 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 muutusest. Seetõttu ei ole meil võimalik hinnata võimaliku vea ulatust 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknep 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 arvamuse 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 Eesti finantsaruandluse standardiga 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.

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 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 auditiprotseduure 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, väärtesitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

12.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

UPP & CO KAUNO 53 OÜ (registrikood: 14194597) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	12.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 701 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 254
Kokku	3 013 500
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 013 500
Kokku	3 013 500

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 701 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 254
Kokku	3 013 500
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 013 500
Kokku	3 013 500

Sidevahendid

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