



**UNITED PARTNERS**

**KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2019**

UPP Olaines OÜ



**Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2019**

**Aruandlusperiood: 01.01.2019 – 31.12.2019**

**Ettevõtte nimi:** UPP Olaines OÜ

**Registrikood:** 14318601

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

**Telefon:** +372 6616 450

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

## SISUKORD

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
<b>KONSOLIDEERITUD UPP OLAINES OÜ RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>7</b>
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	7
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	10
<b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</b> .....	<b>11</b>
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	10
Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest.....	11
Lisa 2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused.....	11
Lisa 2.2 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine.....	11
Lisa 2.3 Veel vastuvõtmata uued standardid, muudatused ja tõlgendused.....	13
Lisa 2.4 Konsolideerimine.....	14
Lisa 2.5 Segmendiaruandlus.....	15
Lisa 2.6 Kinnisvarainvesteering.....	15
Lisa 2.7 Eraldised ja tingimuslikud kohustised.....	16
Lisa 2.8. Rendiarvestus.....	16
Lisa 2.9. Finantsvarad.....	17
Lisa 2.10. Nõuded ostjate vastu.....	18
Lisa 2.11 Raha ja raha ekvivalendid.....	18
Lisa 2.12. Finantskohustised.....	18
Lisa 2.13. Tuletisinstrumendid.....	19
Lisa 2.14. Maksustamine.....	19
Lisa 2.15. Tulu kajastamine.....	20
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine.....	20
Lisa 3.1. Riskijuhtimine.....	20
Lisa 3.2. Õiglase väärtuse määrtamine.....	23
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused.....	24
Lisa 5. Tütarettevõtted.....	25
Lisa 6. Müügitulu segmendiaruandlus.....	25
Lisa 7. Üldhalduskulud.....	26
Lisa 8. Finantstulud (kulud).....	26

Lisa 9. Tulumaks .....	26
Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid.....	26
Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded .....	27
Lisa 12. Kinnisvarainvesteering .....	27
Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad .....	29
Lisa 14. Osakapital.....	29
Lisa 15. Laenukohustised.....	29
Lisa 16. Tuletisinstrumendid .....	30
Lisa 17. Tingimuslikud varad ja kohustised .....	31
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega.....	31
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne.....	32
Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne .....	33
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne .....	34
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne .....	34
Lisa 23. Bilansipäevajärgsed sündmused .....	35
<b>SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....</b>	<b>36</b>
<b>KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....</b>	<b>40</b>
<b>JUHATUSE DEKLARATSIOON.....</b>	<b>41</b>

## TEGEVUSARUANNE

### Üldine informatsioon

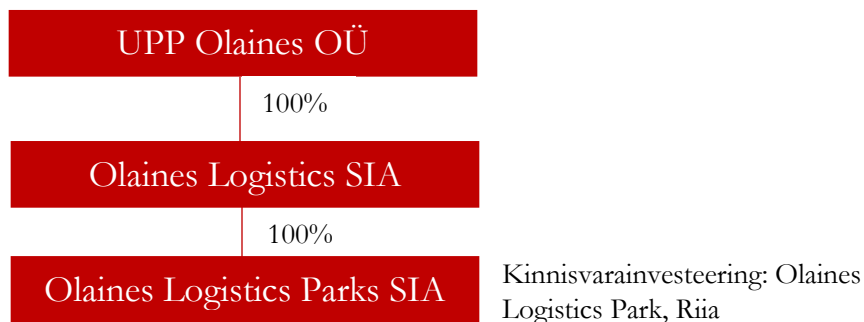
UPP Olaines OÜ (edaspidi 'Ettevõte', ja koos tütarettevõtetega 'Grupp') asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Park asukoht on Läti, Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumber 8080 003 0029, registreeritud Olaine valla linna maakatastris nr. 5439. Ettevõte asutati 24.08.2017 ning Ettevõttel puudus majanduslik tegevus kuni 15.12.2017, kui omandati Olaines Logistics Parki külmladu.

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

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

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

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2019 on järgmine:



UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

### COVID-19 mõju Ettevõtte majandustegevusele

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

Ettevõtte majandustegevust viiruse puhang otseselt ei ole mõjutanud. Viiruse puhangust on mõjutatud Ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete majandustegevus, mis võib kaudselt mõjutada Ettevõtte majandustulemusi. Aruande koostamise seisuga on ilmingud COVID-19 puhangu stabiliseerumisest, kuid viirusest tingitud majandusseisaku mõju ning ulatust Grupi majandustulemustele on veel raske hinnata. Juhatuse parim hinnang näeb ette, et olukorras kus viiruse puhang ning sellest tingitud

majanduseliselt ei süvene, siis tulenevalt Ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete tegevusvaldkonnast, on nende asjaolude mõju Grupi majandustulemustele mõõdukas.

### **Juhatuse tegevusaruanne**

Üldhalduskulud olid kokku 71 123 EUR, mis moodustavad 2,7% neto renditulust.

31.12.2019 seisuga moodustasid ettevõtte varad kokku 31 675 413 eurot, sh õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteering, mis moodustas 97.6% varadest. 31.12.2019 seisuga oli ettevõtte netovõlg 24 982 851 eurot. Netovõlg on arvatud järgnevalt: ettevõtte kogulaenu on lahutatud raha ning raha ja ekvivalendid, ning seejärel on lahutatud sellest United Partners Property OÜ antud allutatud laen.

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh õigeaegsete üüri- ning kommunaalteenuste laekumiste perioodil 01.01.2019 – 31.12.2019 ei toimunud.

### **Majandusaasta finantsülevaade**

Grupis arvestati 2019. a. neto renditulu kokku 2 589 379 eurot. Perioodil 24.08.2017 – 31.12. 2018. a. arvestati Grupis neto renditulu kokku 2 607 869 eurot. Aruandeperioodide võrdluses majandusaastal toimunud neto rendivoo kasv on tingitud indekseerimisest ning efektiivsemast äritegevusest.

Grupi ärikasum 2019. a. oli kokku 2 649 256 eurot. Perioodil 24.08.2017 – 31.12. 2018. a. oli Grupi ärikasum 2 651 520 eurot. Aruandeperioodide võrdluses majandusaasta ärikasumi kasv on tingitud sellest, et 2019. a. puudusid tehinguga seotud ühekordse loomuga kulud ning Grupp on oma äritegevuses efektiivsem.

2019. majandusaastal Grupp suurendas oma puhaskasumi 1 399 103 euron, võrreldes perioodi 24.08.2017 – 31.12. 2018. a. puhaskasumiga 967 219 eurot. 2019. a. puhaskasumi kasv on tingitud sellest, et 2019. a. puudusid suuremad ühekordse loomuga kulud ja tulud, Grupp teenis esimest korda aruandeperioodi jooksul intressiswap'ilt tulu ning lisaks on Grupp oma äritegevuses efektiivsem.

Grupp kasutas sõltumatu atesteeritud hindaja teenust, et aruandekuupäeva seisuga kajastada Olaines Logistics Park kinnisvara õiglasest väärtuses ning sellest tulenevalt kajastati aruandlusperioodi vältel kinnisvara ümberhindlusest kasumit summas 147 000 eurot.

31.12.2019 seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

## Majandusaasta finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	31.12.2019	24.08.2017- 31.12.2018
<b>Neto renditulu</b>	<b>2 589 379</b>	<b>2 607 869</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>2 649 256</b>	<b>2 651 520</b>
<b>Perioodi kasum</b>	<b>1 399 103</b>	<b>967 219</b>

(eurodes)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kinnisvarainvesteering</b>	<b>30 909 000</b>	<b>30 762 000</b>
<b>Intressikandvad laenud</b>	<b>28 492 625</b>	<b>29 656 633</b>
<b>Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta</b>	<b>25 544 325</b>	<b>26 608 333</b>

(eurodes)	31.12.2019	24.08.2017- 31.12.2018
<b>Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasum / Puhaskasum / Puhaskasum)</b>	<b>54,0%</b>	<b>37,1%</b>
<b>ROA (Puhaskasum / Keskmised varad)</b>	<b>4,4%</b>	<b>6,1%</b>
<b>DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed, va omanikulaenu põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>

## Vastavus võlakirjatingimustega

Vastavalt UPP Olaines OÜ võlakirjade tingimuste punktile 3.5.3 ning 3.5.4 kinnitab juhtkond, et UPP Olaines OÜ DSCR on perioodil 01.01.2019 – 31.12.2019 suurem või võrdne 1,1'ga ning perioodil 01.01.2019 – 31.12.2019 pole aset leidnud erakorralist varajase lunastuse sündmust.

## Juhatus, nõukogu ning auditikomitee

UPP Olaines OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees. UPP Olaines OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

Juhatuses ning nõukogu liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid.

Ettevõttes ei ole peale juhatuse ning nõukoguliikmete töötajaid.

2020. aastal moodustas UPP Olaines OÜ auditikomitee, ning see koosneb kolmest liikmest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

30.04.2020, Tallinn

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

(eurodes)	Lisa	31.12.2019	24.08.2017- 31.12.2018
Neto renditulu	6	2 589 379	2 607 869
<b>Neto renditulu</b>		<b>2 589 379</b>	<b>2 607 869</b>
Üldhalduskulud	7	(71 123)	(221 480)
Kasum / (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	12	147 000	362 000
Muud tulud / (kulud)		(16 000)	(96 869)
<b>Ärikasum</b>		<b>2 649 256</b>	<b>2 651 520</b>
Finantstulud / (kulud)	8	(1 250 103)	(1 720 477)
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 399 153</b>	<b>931 043</b>
Tulumaks	9	(50)	36 176
<b>Aruandeperioodi kasum</b>		<b>1 399 103</b>	<b>967 219</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>1 399 103</b>	<b>967 219</b>

Lisad lehekülgedel 11 – 35 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.



**Konsolideeritud finantsseisundi aruanne**

(eurodes)	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja raha ekvivalendid	10	561 474	426 691
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	204 939	300 576
<b>Käibevara kokku</b>		<b>766 413</b>	<b>727 267</b>
Kinnisvarainvesteering	12	30 909 000	30 762 000
<b>Põhivara kokku</b>		<b>30 909 000</b>	<b>30 762 000</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>31 675 413</b>	<b>31 489 267</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	358 762	446 036
Tuletisinstrumendid	16	455 204	416 879
Laenukohustised	15	1 064 000	1 064 004
<b>Lühiajalised kohustised</b>		<b>1 877 966</b>	<b>1 926 919</b>
Laenukohustised	15	27 428 625	28 592 629
<b>Pikaajalised kohustised</b>		<b>27 428 625</b>	<b>28 592 629</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>29 306 591</b>	<b>30 519 548</b>
Osakapital	14	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		967 219	0
Aruandeaasta kasum		1 399 103	967 219
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>2 368 822</b>	<b>969 719</b>
<b>OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>31 675 413</b>	<b>31 489 267</b>

Lisad lehekülgedel 11 – 35 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

**Konsolideeritud rahavoogude aruanne**

(eurodes)	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 399 153</b>	<b>931 043</b>
Finantstulud / (kulud)	8	1 250 103	1 720 477
Kahjum / (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	12	(147 000)	(362 000)
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>2 502 256</b>	<b>2 289 520</b>
Nõuete vähenemine / (suurenemine)	11	95 637	(142 576)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		(200 738)	385 248
Tasutud tulumaks		(54)	(91 688)
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>2 397 101</b>	<b>2 440 504</b>
Tütaretevõtete soetus	5	0	(20 819 865)
Antud laenud		0	(3 175 000)
Saadud intressid	8	2	19
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>2</b>	<b>(23 994 846)</b>
Saadud laenud ja muud võlakohustised		0	27 856 300
Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksud		(1 164 000)	(4 413 865)
Makstud intressid		(1 098 333)	(1 463 902)
Osakapitali sissemaksed	14	0	2 500
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>(2 262 333)</b>	<b>21 981 033</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>134 770</b>	<b>426 691</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10	<b>426 691</b>	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>10</b>	<b>561 461</b>	<b>426 691</b>

Lisad lehekülgedel 11 – 35 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

**Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne**

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 24.08.2017	2 500	0	2 500
Koondkasum kokku	0	967 219	967 219
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>2 500</b>	<b>967 219</b>	<b>969 719</b>
Koondkasum kokku	0	1 399 103	1 399 103
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>2 500</b>	<b>2 366 322</b>	<b>2 368 822</b>

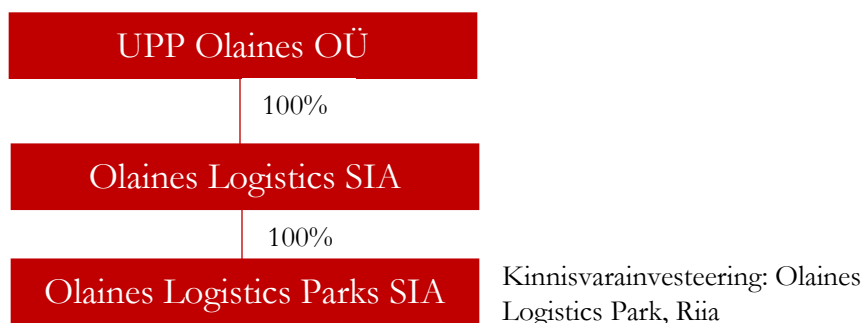
Lisad lehekülgedel 11 – 35 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

## LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### Lisa 1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2019 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 5.

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

### Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

#### 2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused

UPP Olaines OÜ ning tema tütarettevõtete 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne (edaspidi viidatud ka kui finantsaruanne) on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

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

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

Järgmised uued või muudetud standardid ning tõlgendused muutusid Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2019:

##### **IFRS 16 Rendilepingud (alates 01.01.2019)**

IFRS 16, *Rendilepingud* avaldati 2016 jaanuaris. IFRS 16 alusel kajastatakse peaaegu kõik rendilepingud bilansis, sest rendilepingute klassifitseerimine kasutus- ja kapitalirendiks elimineeritakse. Uue standardi alusel võetakse arvele vara (õigus kasutada renditud vara) ning rendimaksete finantskohustus. Erandiks on lühiajalised ning

madala renditava vara väärtusega rendilepingud. Rendileandjate jaoks raamatupidamine oluliselt ei muutu. IFRS 16 rakendus 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

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

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

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

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

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

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

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

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

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

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

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

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

Muudatuse rakendamine ei toonud kaasa mõju Grupi finantsaruandele.

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

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2019 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Grupp kavatses neid rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

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

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

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### **Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)**

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

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

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

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

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

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

**IFRS 10 ja IAS 28 *Investori ja tema sidusettevõtte või ühissetevõtte vaheline müük või varaline sissemakse* muudatused (Euroopa Komisjon otsustas muudatuste kinnitamise määramata ajaks edasi lükata)**

Muudatused selgitavad, et sidusettevõtte või ühissetevõttega seotud tehingu puhul sõltub kasumi ja kahjumi kajastamise ulatus sellest, kas müüdud või üleantud varad moodustavad äritegevuse, nii et: kasum või kahjum kajastatakse täielikult siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühissetevõtte vaheline tehing hõlmab sellise vara või selliste varade üleandmist, mis moodustavad äritegevuse (kas see/need asub/asuvad tütarettevõttes või mitte), samal ajal kui kasum või kahjum kajastatakse osaliselt siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühissetevõtte vaheline tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust (isegi siis, kui need varad asuvad tütarettevõttes). Muudatuste vastuvõtmise kvantitatiivset mõju saab hinnata alles muudatuste esmakordse rakendamise aastal. Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

## **2.4 Konsolideerimine**

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

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

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

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

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

## 2.5 Segmendiaruandlus

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

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

## 2.6 Kinnisvarainvesteering

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

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

Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise tingimustest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks 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) kinnisvarainvesteeringue ümberhindlusest'.



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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse 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 tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

## 2.7 Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

## 2.8 Rendiarvestus

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

### **IFRS 16 Arvestuspõhimõtteid lepingutele (alates 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)**

Lepingu sõlmimisel hindab Grupp, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping annab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab grupp IFRS 16 rendi definitsiooni.

Grupp kui rentnik

Rendikomponenti sisaldava lepingu sõlmimisel või muutmisel jaotab Grupp lepingus sisalduva tasu igale rendikomponendile selle eraldiseisva hinna alusel. Grupp kajastab kasutusõiguse vara ja rendikohustust rendi alguse kuupäeval. Kasutusõiguse vara mõõdetakse algselt soetusmaksumuses, mis koosneb rendikohustuse algsummast. Rendikohustuse algsummat korrigeeritakse tehtud ettemaksete võrra, tehtud otseste kulutuste võrra ning taastamiskulude võrra (mis tulenevad vara demonteerimisest ning taastamisest). Saadud summast on maha arvatud saadud rendisoodustused.

Kasutusõiguse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil rendi alguskuupäevast kuni rendiperioodi lõpuni, välja arvatud juhul, kui rendilepinguga antakse alusvara omandiõigus Grupile rendiperioodi lõpus üle või kui kasutusõiguse vara jääkväärtus viitab sellele, et Grupp plaanib kasutada vara väljaostuoptsiooni. Sellisel juhul amortiseeritakse kasutusõiguse vara alusvara kogu kasuliku eluea jooksul, mis määratakse samadel alustel nagu vastavate Grupi omatavate materiaalsete põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse

langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustuse teatud ümberhindamistel.

Rendikohustust mõõdetakse algselt rendimaksete nüüdisväärtuses, mida ei ole veel makstud rendisuhte alguskuupäevaks, kasutades rendi sisemist intressimäära või, kui seda määra ei ole võimalik kindlaks teha, siis alternatiivset laenuintressimäära. Üldjuhul kasutab kontsern diskontomäärana alternatiivset laenuintressimäära.

Grupp leiab alternatiivse laenuintressimäära, kasutades selleks erinevaid finantseerimisallikaid. Saadud sisendeid korrigeeritakse, võttes arvesse renditingimusi ja renditava vara tüüpi, et jõuda renditavale varale sobiva alternatiivse laenuintressimäärani.

Rendikohustust mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. See arvutatakse ümber siis, kui tulevastes rendimaksetes on muutusi, mis tulenevad indeksist või määrast, kui muutub hinnang garanteeritud jääkväärtuse summa osas või kui Grupp muudab oma hinnangut selle osas, kas soovitakse kasutada vara väljaostu, rendi pikendamise või lõpetamise võimalusi. Samuti mõõdetakse rendikohustust ümber, kui muutuvad fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed).

Kui rendikohustust hinnatakse ümber ülal loetletud põhjustel, tehakse kasutusõiguse vara bilansilises maksumuses vastav korrigeerimine. Rendikohustuse muudatuse mõju kajastatakse kasumiaruandes, kui kasutusõiguse vara bilansiline maksumus on vähendatud nullini.

Lühiajalised rendilepingud ja väheväärtuslike varade rendilepingud

Grupp ei kajasta kasutusõiguse varasid ning rendikohustusi väheväärtuslike vara rentide ning lühiajaliste rentide puhul. Grupp kajastab nende rentidega seotud rendimaksed kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

## **2.9 Finantsvarad**

### **Klassifitseerimine**

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

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

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

## Mõõtmine

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

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

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

31.12.2019 seisuga olid Grupi finantsvarad klassifitseeritud järgnevasse kategooriasse:

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

## Väärtuse langus

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

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

### 2.10 Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses ning seejärel mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Grupp hoiab nõudeid ostjate vastu eesmärgiga saada lepingulisi rahavoogusid.

### 2.11 Raha ja raha ekvivalendid

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

## 2.12 Finantskohustised

Grupp võtab finantskohustise arvele hetkest, kui Grupp saab lepinguliste õiguste ning kohustuste osapooleks.

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

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

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

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

## 2.13 Tuletisinstrumentid

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

## 2.14 Maksustamine

### Maksustamine Eestis

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

### Läti tütarettevõtted

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum 15% tulumaksumääraga. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustiste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes.

Läti Vabariigi 24.07.2017 avaldatud ning 01.01.2018 jõustunud uue tulumaksuseaduse järgi juriidilised isikud tulumaksu kasumilt ei maksa. Äriühingu tulumaksu makstakse jaotatud kasumilt ning näiliselt jaotatud kasumilt. 01.01.2018 alates rakendatakse jaotatud ning näiliselt jaotatud brutokasumile 20%-ne tulumaksumäär

ehk 20/80 netoväljamaksest. Äriühingu tulumaksu dividendide pealt kajastatakse kasumiaruandes kuluna aruandlusperioodil, mil dividendid välja kuulutati, ning muu näiliselt jaotatud kasum kajastatakse hetkel, mil vastavad kulud tekkisid.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütaretevõtete suhtes pärast 01.01.2018.

## 2.15 Tulu kajastamine

Tulu sisaldab üüritulu ning teenustasutulusid.

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

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

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

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

## Finantseerimise komponent

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

## Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

### 3.1 Riskijuhtimine

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

## Tururisk

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

## Intressirisk

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

Grupp kajastab intressimäärade vahetuslepinguid muutusega läbi kasumiaruande põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingu õiglase väärtus 31.12.2019 seisuga oli negatiivne suuruses 455 204 eurot. Lisainformatsiooni intressimäärade vahetuslepingu õiglase väärtuse meetodikast on kirjeldatud alltoodud sektsioonis 'Õiglase väärtuse mõõtmine'.

Efektiivsed intressimäärad on ligilähedased nominaalsetele intressimääradega.

## Likviidsusrisk

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

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

Allolevas tabelis on Grupi finantskohustised 31.12.2019 seisuga. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

	< 3 kuud	3 - 12 kuud	1 - 5 aastat	> 5 aastat	Lepingulised rahavood kokku	Bilansiline väärtus
(eurodes)						
Intressikandvad laenukohustised (Lisa 15)	568 985	1 706 957	27 171 738	2 948 300	32 395 980	28 492 625
Tuletisinstrumendid (Lisa 16)	0	0	455 204	0	455 204	455 204
Võlad tarnijatele ja muud võlad (Lisa 13)	358 762	0	0	0	358 762	358 762
<b>Finantskohustised kokku</b>	<b>927 747</b>	<b>1 706 957</b>	<b>27 626 942</b>	<b>2 948 300</b>	<b>33 209 946</b>	<b>29 306 591</b>

## Krediidirisk

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

Lisaks hoolikalt valitud ning tugeva krediidiprofiliga ankurüürnikule maandab Grupp krediidiriski üürideposiitide kogumisega ning üürnikele 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. 31.12.2019 seisuga oli maksimaalne krediidirisk järgmine:

	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Raha ja raha ekvivalendid	561 474	426 691
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	204 939	300 576
		<b>727</b>
<b>Krediidirisk kokku</b>	<b>766 413</b>	<b>267</b>

Raha ja raha ekvivalentide õiglane väärtus 31.12.2019 seisuga on ligilähedane nende bilansilise väärtusega. Nõuded ostjate vastu krediidikvaliteeti illustreerib järgmine tabel:

	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
<b>Aegumata</b>	<b>169 212</b>	<b>134 724</b>
<b>Aegunud, sh</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
< 30 päeva	0	0
30 - 90 päeva	0	0
> 90 days	0	0
<b>Krediidirisk kokku</b>	<b>169 212</b>	<b>134 724</b>

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

	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Aa2 - reiting (Eesti panga emattevõtte)	8 148	6 716
Baa1 - reiting	553 326	419 975
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>561 474</b>	<b>426 691</b>

## Kapitalijuhtimine

Grupi eesmärk kapitali juhtimisel on kindlustada Grupi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada tootlus osanikele ning täita kohustused võlausaldajate ees.

Grupp jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamisel jagatakse netolaenu summa kinnisvara väärtuse summaga. Netolaenu arvutamisel lahutatakse kogu laenukohustiste summast raha ning raha ekvivalentide summa ja United Partners Property OÜ-lt saadud allutatud laen.

	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Netolaen	24 982 625	26 181 642
Kinnisvarainvesteering	30 909 000	30 762 000
<b>Kapitali laenu tagatuse suhtarv</b>	<b>80,8%</b>	<b>85,1%</b>

## 3.2 Õiglase väärtuse mõõtmine

### Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad ning -kohustised

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

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

	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
<b>Finantskohustised</b>			
Tuletisinstrumendid		455 204	

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

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



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

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

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

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

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

#### **Kinnisvara õiglase väärtuse määramine**

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus määratakse iga bilansipäeva seisuga. Grupi kinnisvarainvesteeringut hindab atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja. Kinnisvarahindaja määrab kinnisvarainvesteeringu väärtuse, kasutades diskonteeritud rahavoo meetodil. Rohkem infot kinnisvarainvesteeringu väärtuse määramisel kasutatud eeldustest ning sisenditest on kirjeldatud Lisas 12.

#### **Äriühendused**

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

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

- a) Varade koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- b) Vara koosseisu kuuluvad rendilepingud olemasolevate üürikuudega
- 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 juhtimisinformatsiooni 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 üürikuudega koos rentnikele pakutavate lisateenustega.

## Lisa 5. Tütarettevõtted

UPP Olaines OÜ-l on kontrolliv osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.12.2019	31.12.2018	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma
Olaines Logistics Parks SIA	Olaines Logistics SIA	Läti	100%	100%	Vara omav ettevõtte

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

## Lisa 6. Müügitulu segmendiaruandlus

Tegevusala	Tulu kolmandatelt osapooltelt	Tulu kolmandatelt osapooltelt
	31.12.2019	24.08.2017 - 31.12.2018
(eurodes)		
Neto renditulu	2 589 379	2 607 869
<b>Kokku</b>	<b>2 589 379</b>	<b>2 607 869</b>

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt osapooltelt	Tulu kolmandatelt osapooltelt
	31.12.2019	24.08.2017 - 31.12.2018
(eurodes)		
Läti	2 589 379	2 607 869
<b>Kokku</b>	<b>2 589 379</b>	<b>2 607 869</b>

Grupil on kaks suuremat üürnikut, kelle puhul saadud üüritulu on rohkem kui 10%: üürnikult nr. 1 moodustab saadud üüritulu 64% Grupi kogutulust, üürnikult nr. 2 saadud üüritulu moodustab 22,5% Grupi kogutulust.

**Lisa 7. Üldhalduskulud**

	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Konsulteerimisteenused	(26 301)	(130 187)
Juriidilised teenused	0	(16 938)
Raamatupidamisteenused	(15 870)	(10 453)
Väärtpaberikulud	(9 473)	(14 502)
Tööjõukulud, sh maksud	(5 340)	(2 157)
Pangateenused	(469)	(32 627)
Muu	(13 670)	(14 616)
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>(71 123)</b>	<b>(221 480)</b>

**Lisa 8. Finantstulud (kulud)**

	31.12.2019	24.08.2017 - 31.12.2018
(eurodes)		
<b>Intressikulud, sh</b>	<b>(1 039 162)</b>	<b>(1 366 881)</b>
Laenu intressikulud	(596 649)	(690 114)
Võlakirja intressikulud	(435 050)	(481 888)
Omanikulaenu intressikulu	(180 081)	(194 879)
Intressi vahetuslepingu õiglase väärtuse muutus	(38 325)	(416 879)
Muud finantstulud	2	63 283
<b>Finantstulud / (kulud) kokku</b>	<b>(1 250 103)</b>	<b>(1 720 477)</b>

**Lisa 9. Tulumaks**

	31.12.2019	24.08.2017- 31.12.2018
(eurodes)		
<b>Tulumaks</b>	<b>(50)</b>	<b>36 176</b>

**Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid**

	31.12.2019	31.12.2019
(eurodes)		
Pangakonto	561 474	561 474
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>561 474</b>	<b>561 474</b>

### Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Nõuded klientide vastu	169 212	134 724
Ettemakstud kulud	0	165 852
Muud nõuded	35 727	0
<b>Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kokku</b>	<b>204 939</b>	<b>300 576</b>

### Lisa 12. Kinnisvarainvesteering

31.12.2019 seisuga on ettevõtte investeeritud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse:

Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Ehituse aasta	Turväärtus 31.12.2019
(eurodes)				
Olaines Logistics Park	Olaine regioon, Riia, Läti	37 204	2007	30 909 000

Aruandlusperioodi jooksul toimusid järgnevad muutused Grupi kinnisvarainvesteeringus:

	Kinnisvarainvesteering
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>30 762 000</b>
Kasum / (kahjum) õiglase väärtuse muutustest	147 000
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>30 909 000</b>

### Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise alused ning meetodika

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus põhineb atesteeritud kinnisvarahindaja poolt 31.01.2020 koostatud hindamisaktil.

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

31.12.2019					
Kinnisvara	Õiglane väärtus	Hindamis-meetod	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Aastane keskmine üüritulu
Olaines Logistics Park	30 909 000	DCF	8,6%	8%	2 598 733

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31.12.2019 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

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

## Tundlikkuse analüüs

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs seisuga 31.12.2019 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) võimalike muutuste alusel:

Õiglase väärtus		Väljumistootlikkus				
(tuhandetes eurodes)		7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
Diskontomäär	7,60%	35 370	33 773	32 377	31 145	30 049
	8,10%	34 542	32 990	31 631	30 433	29 368
	8,60%	33 740	32 230	30 909	29 743	28 706
	9,10%	32 961	31 492	30 207	29 073	28 065
	9,60%	32 206	30 777	29 526	28 423	27 442

## Kasutusrendilepingutest saadavad maksed

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

Katkestamatutelt kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Kuni üks aasta	2 585 033	2 497 949
Teisest kuni viienda aastani	7 648 504	9 099 671
Pärast viendat aastat	0	718 709
<b>Total</b>	<b>10 233 537</b>	<b>12 316 329</b>

## Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Võlad tarnijatele	116 107	164 308
Maksukohustised	33 959	56 313
Ettemaksud klientidelt	162 346	162 347
Intressikohustised	46 337	60 788
Muud võlad	13	2 280
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>358 762</b>	<b>446 036</b>

## Lisa 14. Osakapital

31.12.2019 seisuga oli UPP Olaines OÜ registreeritud osakapitali suurus 1 ühik nimiväärtusega 2 500 eurot osaku kohta. Kõikide osakute eest on täielikult tasutud.

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

Antud informatsioon osakapitali kohta kehtis ka 31.12.2018.

## Lisa 15. Laenukohustised

31.12.2019	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	18 265 325	19 329 325	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 948 300	2 948 300	EUR	6%	15.11.2022
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 064 000</b>	<b>27 428 625</b>	<b>28 492 625</b>			

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

31.12.2018	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	19 329 329	20 393 333	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	3 048 300	3 048 300	EUR	6%	15.11.2022
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 064 000</b>	<b>28 592 629</b>	<b>29 656 633</b>			

31.12.2018	Laenutagatis	Tagatise väärtus
(eurodes)		
Pangalaen	I järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	30 762 000
Tuletisinstrument	II järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	30 762 000
Võlakiri	III järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	30 762 000

## Lisa 16. Tuletisinstrumentid

	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Intressimäära vahetuslepingu kohustis	455 204	416 879

Grupp on sõlminud pangaga intressimäära vahetuslepingu.

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

Grupp ei rakenda IFRS 9-st tulenevat riskimaandamisinstrumentide arvestust.

## Lisa 17. Tingimuslikud varad ja kohustised

### Tingimuslik tulumaksukohustis

Grupi jaotamata kasum 31.12.2019 seisuga oli 2 366 322 (2018: 967 219) eurot. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustis, mis võib dividendide jaotamisel tekkida, on 473 264 (2018: 193 444) eurot. Seega netodividendid on kokku 1 893 058 (2018: 773 775) eurot.

Maksimaalse potentsiaalse tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.

### Muud tingimuslikud varad ja kohustised

Grupil puudusid 31.12.2019 seisuga tingimuslikud varad või kohustised.

## Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeperioodil tegi Grupp 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 tehakse turuhinnaga.

### Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			31.12.2019	31.12.2018
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%



## Seotud tehingud ning saldod

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

	31.12.2019	24.08.2017 - 31.12.2018
<b>Laen United Partners Property OÜ-lt (Lisa 15)</b>		
(eurodes)		
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>3 048 300</b>	<b>0</b>
Saadud laenud	0	3 048 300
Saadud laenu tagasimaksed	(100 000)	0
Intressikulu	(180 081)	(194 688)
Makstud intress	(194 532)	(180 237)
Intressivõlg	0	14 642
<b>Perioodi lõppsald</b>	<b>2 948 300</b>	<b>3 048 300</b>

Perioodil 24.08.2017 – 31.12.2018 tegi UPP Olaines OÜ ettemakse United Partners Property OÜ-le 158 000 euro suuruses summas, eelseisvate intressimaksete eest. Aruandlusperioodil 01.01.2019 – 31.12.2019 tasaarveldati ettemaksusummat intressimaksete osas summas 122 275 eurot. Ettemaksu jääk seisuga 31.12.2019 oli 35 725 eurot.

## Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded.

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

	31.12.2019	24.08.2017 - 31.12.2018
(eurodes)		
Üldhalduskulud	(10 883)	(14 974)
Muud ärikuulud	(16 000)	0
<b>Ärikasum</b>	<b>(26 883)</b>	<b>(14 974)</b>
Finantstulud / (kulud)	1 091 299	1 481 000
<b>Perioodi kasum</b>	<b>1 064 416</b>	<b>1 466 026</b>
<b>Perioodi koondkasum kokku</b>	<b>1 064 416</b>	<b>1 466 026</b>

**Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne**

(eurodes)	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja raha ekvivalendid	8 148	6 716
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	35 725	161 328
<b>Käibevarad kokku</b>	<b>43 873</b>	<b>168 044</b>
Laenunõuded	7 898 057	8 522 557
Tütarettevõtete osad	3 808 441	2 102 013
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>11 706 498</b>	<b>10 624 570</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>11 750 371</b>	<b>10 792 614</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	54 129	60 788
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>54 129</b>	<b>60 788</b>
Laenukohustised	9 163 300	9 263 300
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>9 163 300</b>	<b>9 263 300</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b>9 217 429</b>	<b>9 324 088</b>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	1 466 026	0
Aruandeaasta kasum	1 064 416	1 466 026
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>2 532 942</b>	<b>1 468 526</b>
<b>OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU</b>	<b>11 750 371</b>	<b>10 792 614</b>

**Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

(eurodes)	31.12.2019	24.08.2017 - 31.12.2018
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>1 064 416</b>	<b>1 466 026</b>
Finantstulud / (kulud)	(1 091 299)	(1 481 000)
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>(26 883)</b>	<b>(14 974)</b>
Äritegevusega seotud nõuete vähenemine / (suurenemine)	12 151	(3 327)
Äritegevusega seotud kohustuste vähenemine / (suurenemine)	(14 154)	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>(28 886)</b>	<b>(18 301)</b>
Tütaretevõtete soetamine	0	(1 803)
Antud laenud	(55 000)	(6 430 500)
Antud laenude ning võlakirjade tagasimaksete laekumine	686 995	957 943
Saadud intressid	2	57 366
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>631 997</b>	<b>(5 416 994)</b>
Saadud laenud	0	6 576 300
Laenude tagasimaksed	(100 000)	(363 000)
Makstud intressid	(501 679)	(773 789)
Osakapitali maksed	0	2 500
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>(601 679)</b>	<b>5 442 011</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>1 432</b>	<b>6 716</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 716	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>8 148</b>	<b>6 716</b>

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

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<b>Saldo 24.08.2017</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
Aruandeperioodi kasum	0	1 466 026	1 466 026
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>2 500</b>	<b>1 466 026</b>	<b>1 468 526</b>
Aruandeaasta kasum	0	1 064 416	1 064 416
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>2 500</b>	<b>2 530 442</b>	<b>2 532 942</b>

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

	31.12.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	2 532 942	1 468 526
8Tütaretevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	(3 808 441)	(2 102 013)
Tütaretevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	3 808 441	2 102 013
<b>Kokku</b>	<b>2 532 942</b>	<b>1 468 526</b>

### Lisa 23. Bilansipäevajärgsed sündmused

2019. aastal alustas Grupp kahe tütaretevõtte, s.o Olaines Logistics SIA ning Olaines Logistics Parks SIA ühinemist, et lihtsustada Grupi haldamist. Ühinemisleping allkirjastati 24.04.2019. Ühinemisega ei kaasne mõjusid Grupi äriliste ja finantsiliste tulemustele. Ühinemine viidi registris lõpule 22. jaanuaril 2020. aastal.

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esimesed teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019. aasta detsembris. 2020. aasta esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäeva järgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP Olaines OÜ osanikule

### **Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta**

#### **Arvamus**

Oleme auditeerinud UPP Olaines OÜ ja tema valitseva mõju all olevate üksuste (edaspidi „grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantspositsiooni aruannet seisuga 31. detsember 2019, konsolideeritud koondkasumiaruannet 31.12.2019 lõppenud perioodi kohta, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ning konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

#### **Arvamuse alus**

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

#### **Sõltumatus**

Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele.

#### **Ülevaade meie auditist**

Oma auditi kujundamisel määrasime olulisuse ja hindasime väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkonnale, kus juhatus on kasutanud hinnanguid, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Samuti tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas esineb asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

#### *Olulisus*

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele numbrilised piirmäärad, mis koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata auditi ulatust, auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule.

Grupi olulisuseks määrasime 316 tuhat eurot, mis moodustab 1% varade mahust. Määrasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, mida jälgivad juhatus ja investorid.

#### *Auditi ulatus*

Kuna oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime kontserni üksustes (komponentides) läbiviidud töö liigi lähtuvalt kontserni üksuste majanduslikust olulisusest.

Grupi audiitoritena määratlesime märkimisväärseteks kõik kolm gruppi kuuluvat ettevõtet, millele viidi läbi täismahus auditiprotseduurid. UPP Olaines OÜ auditiprotseduurid viisime läbi ise, tütarettevõtete Olaines Logistics SIA ja Olaines Logistics Parks SIA auditid viis läbi tütarettevõtete audiitor Lätis Orientis Audit &

Finance SIA, lähtudes meie instruksioonidest. Suhtlesime tütarettevõtete audiitoriga regulaarselt ja vaatasime üle auditi dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks.

Eelpool nimetatud protseduuride teostamine grupi üksuste ja grupi tasandil andis meile piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, et kujundada oma arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta.

### Peamised auditi asjaolud

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

Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitlesime
<p><b>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine</b></p> <p>Seisuga 31.12.2019 oli grupis õiglasest väärtusest kajastatud kinnisvarainvesteering summas 30 909 tuhat eurot ning sellega seotud ümberhindlus summas 147 tuhat eurot.</p> <p>Täiendav informatsioon on toodud lisa 2 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest“ ja lisa 12 „Kinnisvarainvesteering“.</p> <p>Keskendusime nimetatud valdkonnale, kuna kinnisvarainvesteering moodustab 98% grupi varade mahust ning see sisaldab olulisi juhtkonnapoolseid hinnanguid.</p> <p>Juhtkond kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides varaobjektile välise hindamise vähemalt kord aastas. Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtkond arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu.</p> <p>Nii nagu kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 12, kasutab grupp kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnang sisaldab mitmeid tundlikke sisendeid, mis põhinevad juhtkonna hinnangul.</p>	<p>Oma auditiprotseduuride käigus lugesime läbi hindamisakti ja info hindamisaktis kasutatud sisendite osas ning hindasime, kas objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS õiglase väärtuse hindamise põhimõtetega. Leidsime, et meetod on kooskõlas IFRS nõuetega.</p> <p>Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma hindamise vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus hindamiste läbiviimisel. Me ei tuvastanud tõendeid, mis viitaksid, et hindajad ei olnud oma töös objektiivsed.</p> <p>Võrdlesime olulisemat hindajate poolt kasutatud sisendinformatsiooni nagu väljarenditava pinna maht ning prognoositud kehtivate rendilepingutega seotud tuleviku rahavood, vastava alusinformatsiooniga ning möödunud perioodi tegelike tulemustega.</p> <p>Kokkuvõttes leidsime, et juhtkonna poolt kasutatud andmed ja eeldused on põhjendatud ning kooskõlas möödunud perioodi tegelike tulemustega ja oodatavate tulevikuväljavaadetega.</p> <p>Meie hinnangul on kinnisvarainvesteeringu kohta avalikustatud informatsioon konsolideeritud aastaaruande lisa 12 asjakohane ja vastavuses IFRS nõuetega.</p>

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknub oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## **Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega**

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni 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.

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, 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 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 arvamus 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada.

**Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta**

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 25. novembril 2018 auditeerima UPP Olaines OÜ seisuga 31. detsember 2018 kuni 31. detsember 2019 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitorteenust osutame gruppide teist aastat.

Me kinnitame, et meie auditiarvamus on kooskõlas grupi auditikomiteele esitatud täiendava aruandega ja me ei ole osutanud gruppide keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1.

Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

30. aprill 2020

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kersti Ruut  
Vandeaudiitori number 604  
Ruut & Partnerid Audiitorbüroo OÜ  
Audiitorühingu tegevusloa number 283  
Kasesalu 12, 76505 Saue linn, Harjumaa

**RUUT & PARTNERID**  
AUDITIBÜROO  
Ärregistri kood: 11386149  
Tegevusloa nr: 283  
Telefon: 56 642 854  
E-post: info@ruutaudit.ee  
www.ruutaudit.ee



**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Juhatuses teeb UPP Olaines OÜ osanikele ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

(eurodes)	31.12.2019
Elmiste perioodide jaotamata kasum	967 219
Aruandeperioodi kasum	1 399 103
<b>Jaotuskõlblik kasum kokku</b>	<b>2 366 322</b>
Dividendid	0
<b>Jaotamata kasum pärast kasumijaotust</b>	<b>2 366 322</b>

/Digitaalselt allkirjastatud/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

30.04.2020, Tallinn

## **JUHATUSE DEKLARATSIOON**

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2019. aasta finantsaruandes, mis hõlmab perioodi 01.01.2019 – 31.12.2019, kajastatud finantsiline ning muu informatsioon annab tõese ning õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ning –seisundist.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

30.04.2020, Tallinn