

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Konsolideerimisgrupi vahearuanne
30. septembril 2019. a lõppenud
aruandeperioodi kohta
(auditeerimata)

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE**UPP&CO KAUNO 53 OÜ**

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2019
Aruandeperioodi lõpp: 30. september 2019

Registrikood: 14194597

Aadress: Pärnu mnt. 141
Tallinn
11314
Harjumaa

Telefon: +372 6 616 450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee
veebilehe aadress: www.unitedpartners.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE.....	6
KONSOLIDEERITUD BILANSS.....	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	10
Lisa 2 Raha	18
Lisa 3 Tütarettevõtted.....	18
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud.....	18
Lisa 5 Immateriaalne põhivara.....	19
Lisa 6 Laenukohustised.....	19
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed.....	20
Lisa 8 Pikaajalised eraldised.....	20
Lisa 9 Osakapital.....	20
Lisa 10 Müügitulud.....	20
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 12 Finantstulud ja –kulud.....	21
Lisa 13 Tulumaks.....	21
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ning bilansivälised varad ja kohustised	21
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 16 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	22
Lisa 17 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 18 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne.....	23
Lisa 19 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne	24

TEGEVUSARUANNE

Üldine informatsioon

UPP & CO Kauno 53 OÜ (edaspidi 'Ettevõte') asutati kinnisvarainvesteeringu Vievis Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Vievis Logistics Park asukoht on Kauno tn. 53, Vievis, Leedu Vabariik, kadastrinumber 4400-1185-1420. Ettevõte asutati 30.01.2017 ning sellel puudus majandustegevus kuni 17.04.2017 mil omandati Vievis Logistics Park ladu.

Äritegevus ei ole mõjutatud hooajalistest faktoritest ning puudub sotsiaalne või keskkondlik mõju.

Ettevõtte on loodud ainult Vievis 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.

Ettevõtte äritegevuseks on renditulu kogumine, kinnisvaraobjekti haldamine ning laenukohustuste teenindamine. Laenukohustused moodustavad fikseeritud intressiga võlakirjad ning investeerimislaen, mille intress on samuti intressituletuslepinguga fikseeritud. Tulude poolel on stabiilne „triple-net“ renditulu tugevatelt rentnikelt, mis on põhiosas fikseeritud kesk-pikkade lepingutega ning mida indekseeritakse vastavalt inflatsioonile. Tulenevalt ettevõtte äritegevusest on tema majandustegevus ja finantstulemused üldiselt raskesti mõjutatavad erinevate väliste tegurite poolt.

Kommentaar majandustulemustele ja tegevusaruanne

2019. a. kolmandas kvartalis tegi ettevõtte ärikasumit EUR 256 037 ning 2019. a. esimese kolme kvartali peale kokku EUR 765 948. Võrreldes eelmise aasta samade perioodidega on kvartali ärikasum langenud 16% võrra ning esimese kolme kvartali ärikasum langenud 15% võrra kokku. Aruandlusperioodi madalam ärikasum on tingitud suurenenud põhivara kulumist. Tütarettevõtte Promalita UAB soetamisel tekkis Ettevõttesse goodwill (Firmaväärtus), selle amortiseerimise tõttu on kasvanud põhivara kulum ning ettevõtte puhaskasum.

Muus osas on finantstulemused, sh. intressikulu, stabiilsed ning ei erine oluliselt võrreldava aruandlusperioodiga. Ettevõtte on kasumlik, jaotamata kasumi kasv tagab tulevikus võlakirjade lunastamiseks vajaliku paindlikkuse. Ettevõtte ei plaani jaotamata kasumit välja jagada enne kui võlakirjad on lunastatud. Ettevõtte on järk-järgult vähendanud oma laenukohustust OP panga ees, mis tugevdab Ettevõtte rahavoogusid ning annab eelduse kasumlikkuse kasvuks ka tulevikus. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus on kasvanud 2,3% võrra.

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh. õigeaegsete üüri- ning kommunaaltesude laekumiste, 2019. a. 3. kvartali lõpu seisuga ei olnud.

Aruandeperioodi lõpu seisuga kinnisvaraobjektil vakantsus puudub.

Juhtkond ja nõukogu

UPP & CO Kauno 53 OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees.

UPP & CO Kauno 53 OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

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

Ettevõttes ei ole, peale juhatuse ning nõukogu, teisi töötajaid.

UPP & CO Kauno 53 OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Kontserni suhtarvud	2019 9 kuud	2018 9 kuud
Puhasrentaablus %	22,97%	38,16%
Likviidsuskordaja	53,66	29,00
Omakapitali rentaablus %	23%	59%
Omakapitali osakaal	0,06	0,03
ROA %	1,31%	2%

Saadud andmete valemid

Puhasrentaablus % = puhaskasum / müügitulu * 100

Likviidsuskordaja = (käibevara - varud) / lühiajalised kohustised

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

Omakapitali osakaal = omakapital / keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA % = puhaskasum / varad * 100

Juhatuse liige

Marko Tali

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	Lisa
Raha	300 531	56 741	2
Nõuded ja ettemaksud	11 226	13 276	
Käibevara kokku	311 757	70 017	
Kinnisvarainvesteeringud	15 700 000	15 350 000	4
Materiaalne põhivara	15 888	25 995	
Firmaväärtus	907 247	1 280 818	5
Põhivara kokku	16 623 135	16 656 813	
VARAD KOKKU	16 934 892	16 726 830	
Lühiajalised laenukohustised	460 000	115 000	6
Võlad ja ettemaksud	120 981	122 483	7
Lühiajalised kohustised kokku	603 213	575 812	
Pikaajalised laenukohustised	13 000 189	13 765 183	6
Pikaajalised eraldised	2 281 949	2 131 689	8
Pikaajalised kohustised kokku	15 282 138	15 896 872	
KOHUSTISED KOKKU	15 863 119	16 134 355	
Osakapital	2 500	2 500	9
Jaotamata kasum	1 069 273	589 975	
OMAKAPITAL KOKKU	1 071 773	592 475	
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	16 934 892	16 726 830	

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes, aasta kohta

	<u>2019 9 kuud</u>	<u>2019 3 kvartal</u>	<u>2018 9 kuud</u>	<u>2018 3 kvartal</u>	<u>Lisa</u>
Müügitulud	967 559	320 908	927 604	312 924	10
Muud äritulud	0	0	6716	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-35 035	-9 467	-16 410	-3 466	11
Tööjõu kulud	-252	-84	-957	-81	
Põhivara kulum	-166 324	-55 320	-12 316	-3 895	5
Ärikasum	765 948	256 037	904 637	305 482	
Finantstulud (-kulud)	-422 094	-141 390	-430 710	-142 074	12
Kasum enne tulumaksustamist	343 854	114 647	473 927	163 408	
Tulumaks	-121 566	-38 524	-119 940	-40 498	13
Aruandeaasta puhaskasum	222 288	76 123	353 987	122 910	
sh. emattevõtte omanike osa puhaskasumist	222 288	76 123	353 987	122 910	

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes, aasta kohta

	2019 9 kuud	2019 3 kvartal	2018 9 kuud	2018 3 kvartal	Lisad
Ärikasum (kahjum)	765 948	256 037	904 637	305 482	
Korrigeerimised (põhivara kulum)	166 324	55 320	12 316	3 895	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1790	-792	-4 534	1 419	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-33 758	-32 522	-8 305	4 606	
Rahavood äritegevusest kokku	896 724	278 043	904 114	315 402	
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad	0	0	76 600	2 000	
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-345 000	-153 333	-511 500	-221 500	6
Makstud intressid	-410 877	-141 390	-452 218	-139 909	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-755 877	-294 723	-887 118	-359 409	
Rahavood kokku	140 847	-16 680	16 996	-44 007	
Raha perioodi algul	159 684	317 211	39 745	100 748	2
Raha muutus	140 847	-16 680	16 996	-44 007	
Raha perioodi lõpul	300 531	300 531	56 741	56 741	2

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

eurodes

	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital Kokku
Seisuga 31.12.2017	2 500	235 987	238 487
Aruandeperioodi kasum	0	353 988	353 475
Seisuga 30.09.2018	2 500	589 975	592 475
Aruandeperioodi kasum	0	382 175	382 175
Muud muutused omakapitalis	0	-2 255	-2 255
Seisuga 31.12.2018	2 500	846 985	849 485
Aruandeperioodi kasum	0	222 288	222 288
Seisuga 30.09.19	2 500	1069 273	1 071 773

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisan 9.

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

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

OÜ UPP & CO Kauno 53 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne 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 vahearuanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne sisaldab OÜ UPP&CO Kauno 53 ning tema tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisesed tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aasta- ja vahearuannetes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Uued tütarettevõtted kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aasta- ja vahearuannetes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena.

B. Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata bilansis on kajastatud soetusmaksumuses.

Tütär- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

C. Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

D. Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane 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 väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel 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. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglasel väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglasel väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatelt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarade valuutakursside muutustest tingitud ümberhindluse vahed, sisemise intressimäära alusel arvestatud intressitulu ja omakapitaliinstrumentidelt saadud dividenditulu kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla

lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenuid, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

- a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Väärtuse languse tühistamised:

- (a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.
- (b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärset määratav, allahindlusi ei tühistata.
- (c) Õiglases väärtuses väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevalt: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna kirjel "mitmesugused tegevuskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kirjel "finantstulud (-kulud)".

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja.

Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati. Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

E. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

F. 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 õiglasest väärtusest lähtudes diskonteeritud rahavoogude meetodist.

Õiglast väärtust korrigeeritakse ainult väärtuse suurenemisel või vähenemisel rohkem kui 2% võrreldes eelneva aasta väärtusega. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 200 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 200 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidel järgmised:

- | | |
|--|---------|
| • Maa | 0 % |
| • Ehitised ja rajatised | 2-15 % |
| • Masinad ja seadmed | 8-50 % |
| • Transpordivahendid | 15-25 % |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20-40 % |

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida kontsern saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust. Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatavalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel kontserniväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsiooni kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui kontsern ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

H. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

I. Vara väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutusega materiaalse põhivara ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügiikulused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

J. Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emattevõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustistena raamatupidamise aastaaruande lisades.

K. 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 kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. 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.

L. 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.

M. Kontserni tulu maksustamine

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud .riühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt 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 väljamakset.

Vastavalt Eestis kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal võimalik täiendavate kulutusteta 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.

N. Rendiarvestus

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

Ettevõtte 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.

O. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aasta- ja vahearuannetes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

P. Maailamajanduse mõju

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on võimaliku, tulevikus tekkiva, maailmamajanduse ebastabiilsuse mõju kontserni tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada kontserni jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Q. Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emattevõtjaid, 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

	30.09.2019	30.09.2018
Raha arvelduskontol	300 531	56 741
Raha kokku	300 531	56 741

Kontsern arveldab Swedbank'is ja OP Corporate Bank Leedu filiaalis. Sularahas ei arveldata.

Lisa 3 Tütarettevõtted

Kontserni osalused

Nimi	Asukoha- maa	Osaluse % 30.09.19	Osaluse % 30.09.2018
Promalita UAB	Leedu	100%	100%

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

eurodes

	Hoonestatud kinnitu	Kokku
Saldo 31.12.2017	15 350 000	15 350 000
Saldo 30.09.2018	15 350 000	15 350 000
Õiglase väärtuse muutus	350 000	350 000
Saldo 31.12.2018	15 700 000	15 700 000
Saldo 30.09.2019	15 700 000	15 700 000

Kinnisvarainvesteeringuid on kajastatud õiglases väärtuses.
Sõltumatuks hindajaks on Colliers International Advisors UAB.

Lisa 5 Immateriaalne põhivara
eurodes

	Firmaväärtus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Jääkmaksumus	1 280 818	1 280 818
Saldo seisuga 30.09.2018		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Jääkmaksumus	1 280 818	1 280 818
Amortisatsioonikulu	-213 470	-213 470
Saldo seisuga 31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	-213 470	-213 470
Jääkmaksumus	1 067 348	1 067 348
Amortisatsioonikulu	-160 101	-160 101
Saldo seisuga 30.09.2019		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	-373 571	-373 571
Jääkmaksumus	907 247	907 247

Lisa 6 Laenukohustised
eurodes

	30.09.2019		
	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku
Pikaajalised pangalaenud *	460 000	7 628 339	8 088 339
Pikaajaline osanikulaen	0	671 850	671 850
Pikaajalised võlakirjad	0	4 700 000	4 700 000
Laenukohustised kokku	460 000	13 000 189	13 460 189
	30.09.2018		
	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku
Pikaajalised pangalaenud *	460 000	8 433 333	8 893 333
Pikaajaline osanikulaen	0	631 850	631 850
Pikaajalised võlakirjad	0	4 700 000	4 700 000
Laenukohustised kokku	460 000	13 765 183	14 225 183

*Kontserni laenu väljastajaks on OP Corporate Bank Leedu filiaal.
Kõikide laenude alusvaluutaks on EUR.
Laenude tagatiste kohta on info toodud lisas 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

eurodes

	30.09.2019	30.09.2018
Võlad tarnijatele	4 370	5 588
Võlad töövõtjatele	125	99
Saadud ettemaksed	35 854	36 675
Intressivõlad	80 632	80 121
Võlad ja ettemaksed kokku	120 981	122 483

Lisa 8 Pikaajalised eraldised

Pikaajaline eraldis koosneb Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksukohustisest.

Lisa 9 Osakapital

	30.09.2019	30.09.2018
Oskapital (eurodes)	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Kontserni potentsiaalne tulumaksukohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 30. september 2019 moodustab 1 069 273 (30.09.2018: 589 975) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedada kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 213 855 (30.09.2018: 117 995) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 855 418 (30.09.2018: 471 980) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.09.2019.

Lisa 10 Müügitulud

eurodes, aasta kohta

Kontserni müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgmiselt:

Geograafilised piirkonnad	2019 9 kuud	2018 9 kuud
Leedu	967 559	927 604
Kokku	967 559	927 604

Kontserni müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgmiselt:

Tegevusalad	2019 9 kuud	2018 9 kuud
Laopindade rent	967 559	927 604
Kokku	967 559	927 604

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

eurodes, aasta kohta

	2019 9 kuud	2018 9 kuud
Haldus- ja bürookulud	-32 801	-14 262
Väärtpaberite haldustasude kulud	-2 226	-2 244
Juriidiliste- ja muude nõustamisteenuste kulud	-8	0
Kokku	-35 035	-16 506

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

eurodes, aasta kohta

	2019 9 kuud	2018 9 kuud
Intressikulu võlakirjadelt	-282 000	-282 000
Intressikulu laenudelt	-140 094	-148 709
Finantstulud ja -kulud kokku	-422 094	-430 709

Lisa 13 Tulumaks

Kontserni arvestatud tulumaksukulu on tekkinud Leedu tütarfirma maksukohustusest.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ning bilansivälised varad ja kohustised

Laenude ja emiteeritud võlakirjade tagatised on alljärgnevad:

- Esimese järjekoha hüpoteek RIMI LC kinnistule summas 11 960 000 eurit nõudega kinnisvara turuväärtuseks vähemalt 15 300 000 eurot;
- Teise järjekoha hüpoteek RIMI LC kinnistule summas 6 110 000 eurot tagatisagendi kui pandipidaja kasuks (seatud vastavalt tagatisagendi lepingule ja tingimustele investorite kasuks)

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

eurodes

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;

Seisuga 30.09.2018 ja 30.09.2019 puudusid kontsernil nõuded seotud osapoolte vastu.

Kohustised	30.09.2019	30.09.2018
Emaettevõtte ja emaettevõtet kontrollivad isikud	671 850	631 850
Kokku	671 859	631 850

Seotud osapooltelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud intresse 30 233 (2018: 33 103) eurot.

Aruandeperioodil on tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 252 (2018: 957) eurot. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasneks kontsernile lahkumishüvitise maksmist.

Lisa 16 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
eurodes

	30.09.2019	30.09.2018
Raha	82 632	38 010
Nõuded ja ettemaksed	36 009	36 018
Käibevara kokku	118 641	74 028
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 200	3 200
Pikaajalised nõuded	5 356 350	5 356 350
Põhivara kokku	5 359 550	5 359 550
VARAD KOKKU	5 478 191	5 433 578
Võlad ja ettemaksed	80 632	79 849
Lühiajalised kohustised kokku	80 632	79 849
Pikaajalised laenukohustised	5 371 850	5 331 850
Pikaajalised kohustised kokku	5 371 850	5 331 850
KOHUSTISED KOKKU	5 452 482	5 411 699
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	23 209	19 379
OMAKAPITAL KOKKU	25 709	21 879
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	5 478 191	5 433 578

Lisa 17 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
eurodes, aasta kohta

	2019 9 kuud	2018 9 kuud
Tegevuskulud	-11 988	-6 174
Ärikasum (-kahjum)	-11 988	-6 174
Finantstulud (-kulud)	12 722	16 026
Kasum enne tulumaksustamist	734	9 852
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	734	9 852

Lisa 18 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne
eurodes, aasta kohta

	2019 9 kuud	2018 9 kuud
Ärikasum	-2 454	-2 020
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	295
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	300	0
Rahavood äritegevusest kokku	-2 154	-1 725
Antud laenude tagasimaksed	0	132 350
Saadud intressid	109 508	74 824
Rahavood investeerimistegevusest kokku	109 508	207 174
Saadud laenud	0	2 000
Saadud laenude tagasimaksed	0	-106 500
Makstud intressid	-104 077	-101 748
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-104 077	-206 248
Rahavood kokku	3 277	-799
Raha perioodi algul	79 355	38 809
Raha muutus	3 277	-799
Raha perioodi lõpul	82 632	38 010

Lisa 19 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital Kokku
Seisuga 31.12.2017	2 500	9 527	12 027
Aruandeperioodi kasum	0	9 852	9 852
Seisuga 30.09.2018	2 500	19 379	21 879
Aruandeperioodi kasum	0	7 442	7 442
Seisuga 31.12.2018	2 500	22 475	24 975
Aruandeperioodi kasum	0	734	734
Seisuga 30.09.19	2 500	23 209	25 709

UPP&CO Kauno 53 OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga 30. september 2019

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	United Partners Property OÜ	Tallinn	2 500 EUR'i	30.01.2017	Ost-müük

Juhatuse liige
Marko Tali