

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 30.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: UPP & CO KAUNO 53 OÜ

registrikood: 14194597

tänava nimi, Pärnu mnt. 141

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

UPP & CO Kauno 53 OÜ on loodud kinnisvarainvesteeringu teostamiseks ja haldamiseks ning antud tehingu tarbeks kapitali kaasamiseks.

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

Tütarettevõtte soetamiseks kaasas ühing rahalisi vahendeid Balti riikide investoritelt allutatud võlakirjade emiteerimise läbi summas 4,7 miljonit eurot. Võlakirjaomanike seas on nii institutsionaalseid- kui erainvestoreid. Võlakirjad on vabalt kaubeldavad ning noteeritud Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldatavas mitmepoolses kauplemissüsteemis First North.

Aruandeaastale järgneval majandusaastal planeerib ühing eelnimetatud investeeringu hoidmist ja haldamist ning panustamist logistikakeskuse hoone kvaliteedi ja väärtuse tõstmiseks.

Tegevuskeskkonna üldist (makromajanduslikku) seisut hindab ettevõtte heaks ning selle mõju majandustulemusele neutraalseks.

Ühingu äritegevus ei ole mõjutatud hooajalisusest, majandustegevus ei ole tsüklilise loomuga.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ole ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ega börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Peamised finantssuhtarvud	2017
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	60,02
Võlakordaja (kordades)	0,9857
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,9852
Omakapitali rentaablus %	98,95%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,01
ROA %	1,41%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Võla ja omakapitali suhe=intressi kandvad võlakohustised/omakapital

Võlakordaja=kohustised/(kohustised+omakapital)

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

Omakapitali puhassetentaablus ROE % = puhassetkasum/aruandeaasta keskmine omakapital*100

Omakapitali osakaal=omakapital/varad

Varade tulukus ROA % = puhassetkasum/aruandeaasta keskmised varad* 100

Kuna ühing on loodud vaid antud tegevuse tarbeks, siis struktuurseid muutusi äritegevuses ei planeerita.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ja järgmistel aastatel ette nähtud ei ole. Samuti ei ole ühing võtnud kohustusi ega andnud välja garantiisid, mis võiksid oluliselt mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

Juhatusel ei ole ette nähtud tasusid ega muid soodustusi.

UPP & CO Kauno 53 OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Hallar Loogma
Juhatusel

Ramatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	30.01.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 745	2 500	2
Nõuded ja ettemaksud	8 844	0	11
Kokku käibevarad	48 589	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	15 350 000	0	5
Materiaalsed põhivarad	38 309	0	6
Immateriaalsed põhivarad	1 280 818	0	7
Kokku põhivarad	16 669 127	0	
Kokku varad	16 717 716	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	460 000	0	8
Võlad ja ettemaksud	152 398	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	612 398	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 855 083	0	8
Eraldised	2 011 748	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	15 866 831	0	
Kokku kohustised	16 479 229	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 989	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	238 487	2 500	
Kokku omakapital	238 487	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	16 717 716	2 500	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	30.01.2017 - 31.12.2017	30.01.2017 - 30.01.2017	Lisa nr
Müügitulu	794 385	0	12
Muud äritulud	337	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 442	0	13
Tööjõukulud	-618	0	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 771	0	6
Ärikasum (kahjum)	762 891	0	
Intressitulud	6	0	
Intressikulud	-412 504	0	15
Muud finantstulud ja -kulud	1 800	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	352 193	0	
Tulumaks	-116 204	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 989	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	235 989	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	30.01.2017 - 31.12.2017	30.01.2017 - 30.01.2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	762 891	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	11 771	0	6
Muud korrigeerimised	-2 519	0	
Kokku korrigeerimised	9 252	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 844	0	
Varude muutus	-24 389	0	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	51 436	0	
Kokku rahavood äritegevusest	790 346	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-25 691	0	6
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-5 390 957	0	
Laekunud intressid	6	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 416 642	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 680 750	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-579 167	0	
Makstud intressid	-438 042	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 663 541	2 500	
Kokku rahavood	37 245	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	37 245	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 745	2 500	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
	30.01.2017	2 500	
30.01.2017	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	235 989	235 989
Muud muutused omakapitalis	0	-2	-2
31.12.2017	2 500	235 987	238 487

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

UPP & CO Kauno 53 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

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

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

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Emaettevõtja poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtjate

aruannetes vajalikud korrigeerimid, et viia need kooskõlla Emaettevõtja arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtjad konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

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 õiglases 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 turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulaatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosisid.

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

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Kontsern hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Kontserni poolt selle 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".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida Kontsern kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

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

Materiaalse põhivara arvelevõtmise alampiir on 200 eurot.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Bilansis kajastatud materiaalse põhivara kasulikuks elueaks on Ettevõtte määratud kolm kuni viis aastat.

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

Firmaväärtus ja kajastamise erisused.

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

Edasisel kajastamisel viiakse läbi firmaväärtuse test, mida tehakse igal aruandeperioodil või sagedamini, kui esineb märke, et väärtus võib olla langenud.

Firmaväärtust ei amortiseerita, sest ei ole ette näha, et vara lõppväärtus oleks null. Kasulik eluiga ületab 10 aastat.

Firmaväärtuse allahindlused kajastatakse otse kasumiaruandes. Allahindlused ei kuulu tühistamisele.

Rendid

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.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtjal ei ole tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

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

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

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

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

Tulud

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

Intrissitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intrissitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

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

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de) 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 kulused.

Intrissikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksunääruga 20/80 väljamakselt.

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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	30.01.2017
Raha arveldusarvel	39 745	2 500
Kokku raha	39 745	2 500

Kontsern arveldab Swedbank'is ja OP Pangas. Aruandeperioodil raha tähtajalistel depositidel ei hoitud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	383	383
Ettemaksed	8 461	8 461
Tulevaste perioodide kulud	6 455	6 455
Muud makstud ettemaksed	2 006	2 006
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 844	8 844
	30.01.2017	12 kuu jooksul
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.01.2017	31.12.2017
30440634	Promalita UAB	Leedu	Kinnisvara haldamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	30.01.2017	Omandamine	31.12.2017
Promalita UAB	0	700	700
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	700	700

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	15 350 000
31.12.2017	15 350 000

	30.01.2017 - 31.12.2017	30.01.2017 - 30.01.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	794 385	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 717	0

Kontsern kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod. Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse leidmisel õiglase väärtuse meetodil on kasutatud kinnisvarabüroo hinnangut.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
Ostud ja parendused	25 691	25 691
Muud ostud ja parendused	25 691	25 691
Amortisatsioonikulu	-11 771	-11 771
Ümberliigitamised	24 389	24 389
Ümberliigitamised varudega	24 389	24 389
31.12.2017		
Soetusmaksumus	50 080	50 080
Akumuleeritud kulum	-11 771	-11 771
Jääkmaksumus	38 309	38 309

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Firmaväärtus	
Ostud ja parendused	1 280 818	1 280 818
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 280 818	1 280 818

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
OP Corporate Bank	8 893 333	460 000	8 433 333	0	6m Euribor+1,75%	EUR	31.03.2022	
Emaettevõte	721 750	0	721 750	0	6%	EUR	Tähtajatu	17
Pikaajalised laenud kokku	9 615 083	460 000	9 155 083	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Investorid	4 700 000	0	4 700 000	0	8%	EUR	17.04.2022	
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 700 000	0	4 700 000	0				
Laenukohustised kokku	14 315 083	460 000	13 855 083	0				

Laenude tagatised ja seatud hüpoteegid on alljärgnevad:

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

Aruandeperioodil laenudelt ja võlakirjadelt arvestatud intresse kokku 412 504 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 008	4 008
Võlad töövõtjatele	135	135
Muud võlad	100 961	100 961
Intressivõlad	100 961	100 961
Saadud ettemaksed	47 294	47 294
Muud saadud ettemaksed	47 294	47 294
Kokku võlad ja ettemaksed	152 398	152 398

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	30.01.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2017
Kokku eraldised	0	2 011 748	2 011 748
Pikaajalised	0	2 011 748	2 011 748
Maksueraldis	0	2 011 748	2 011 748

Eraldised koosnevad Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksukohustisest.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	30.01.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
<p>Kontserni potentsiaalne tulumaksukohustus. Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2017 moodustab 235 987 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 47 197 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 188 790 eurot.</p> <p>Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõplikku kasumit seisuga 31.12.2017.</p>		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	30.01.2017 - 31.12.2017	30.01.2017 - 30.01.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Leedu	794 385	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	794 385	0
Kokku müügitulu	794 385	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	794 385	0
Kokku müügitulu	794 385	0

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	30.01.2017 - 31.12.2017	30.01.2017 - 30.01.2017
Mitmesugused bürookulud	-7 249	0
Väärtpaberite haldustasude kulud	-5 696	0
Raamatupidamise ja auditeerimise kulud	-4 041	0
Panga teenustasude kulud	-1 622	0
Juriidiliste teenuste kulud	-834	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-19 442	0

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	30.01.2017 - 31.12.2017	30.01.2017 - 30.01.2017
Palgakulu	-494	0
Sotsiaalmaksud	-124	0
Kokku tööjõukulud	-618	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	30.01.2017 - 31.12.2017	30.01.2017 - 30.01.2017
Intressikulu võlakirjadelt	-265 809	0
Intressikulu laenudelt	-146 695	0
Kokku intressikulud	-412 504	0

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Kontserni tulumaksukulu aruandeaastal oli 116 204 eurot, mis on tekkinud Leedu tütarfirma maksukohustusest.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	United Partners Property OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	United Partners Group OÜ
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		30.01.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	745 422	0	0

30.01.2017 - 31.12.2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
United Partners Property OÜ	1 049 750	328 000	6%	EUR	Tähtajatu

Kohustis emaeettevõtte ees sisaldab laenukohustist summas 721 750 eurot ja maksmata intresse summas 23 762 eurot.

Aruandeperioodil emaeettevõttele intresse tasutud ei ole.

Tehingutes seotud osapooltega ei ole aruandeperioodil tehtud allahindlusi

Juhatuse liikmetele tasusid ega muid soodustusi ette nähtud ei ole.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	30.01.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	36 338	2 500
Nõuded ja ettemaksud	34 000	0
Kokku käibevarad	70 338	2 500
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	700	0
Nõuded ja ettemaksud	5 463 700	0
Kokku põhivarad	5 464 400	0
Kokku varad	5 534 738	2 500
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksud	100 961	0
Kokku lühiajalised kohustised	100 961	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 421 750	0
Kokku pikaajalised kohustised	5 421 750	0
Kokku kohustised	5 522 711	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 527	0
Kokku omakapital	12 027	2 500
Kokku kohustised ja omakapital	5 534 738	2 500

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	30.01.2017 - 31.12.2017	30.01.2017 - 30.01.2017
Mitmesugused tegevuskulud	-7 621	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-7 621	0
Intressitulud	308 319	0
Intressikulud	-291 171	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 527	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 527	0

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	30.01.2017 - 31.12.2017	30.01.2017 - 30.01.2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-7 621	0
Kokku rahavood äritegevusest	-7 621	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-700	0
Antud laenud	-4 979 200	0
Antud laenude tagasimaksud	342 000	0
Laekunud intressid	147 819	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 490 081	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 120 750	0
Saadud laenude tagasimaksud	-399 000	0
Makstud intressid	-190 210	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 531 540	2 500
Kokku rahavood	33 838	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	33 838	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 338	2 500

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.01.2017	2 500	0	2 500
30.01.2017	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	9 527	9 527
31.12.2017	2 500	9 527	12 027
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-234 189	-234 189
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	234 189	234 189
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	2 500	9 527	12 027

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2018

UPP & CO KAUNO 53 OÜ (registrikood: 14194597) 30.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HALLAR LOOGMA	Juhatuse liige	18.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP & CO KAUNO 53 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud UPP & CO KAUNO 53 OÜ ja tema tütaretevõtte (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilansi seisuga 31.12.2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viimase auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustus vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme teatud 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 Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptsismi 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 auditiprotseduuriid 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, väärarvamuste 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeauditori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond 10145

20.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

UPP & CO KAUNO 53 OÜ (registrikood: 14194597) 30.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	20.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 989
Kokku	235 987
Jaotamine	
Kokku	235 987

Sidevahendid

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