

UPP Logistics Properties OÜ

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

31.12.2022.a lõppenud majandusaasta kohta

Üldine informatsioon ettevõtte kohta

Majandusaasta algus:	1.01.2022
Majandusaasta lõpp:	31.12.2022
Ettevõtte nimi:	UPP Logistics Properties OÜ
Registrikood:	14507582
Aadress:	Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Eesti
Telefon:	+372 661 6450
E-post:	property@unitedpartners.ee
Põhitegevusalad:	Valdusettevõtete tegevus Kinnisvarahaldus ja sellega seotud tegevused
Juhatus:	Marko Tali Siim Sild
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ



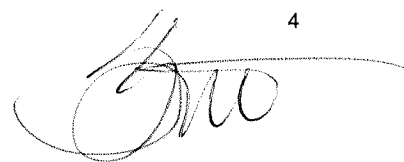
SISUKORD

Tegevusaruanne	5
Juhatuse kommentaar majanduskeskkonnale	5
Majandustulemuste ülevaade	5
Majandusaasta finantsaruandluse võtmenäitajad	6
Majandusaasta jooksul toimunud olulised sündmused	6
Aruandekuupäeva järgsed sündmused	7
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Konsolideeritud raamatupidamise aastaruande lisad	12
Lisa 1 Üldine informatsioon	12
Lisa 2 Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	12
Koostamise alused	12
Arvestuspõhimõtete muudatused bilansis	13
Arvestuspõhimõtete muudatused rahavoogudearuandes	13
Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused	14
Informatsioon emaettevõtja põhjaruannete kohta	15
Konsolideerimise alused	15
Segmendaruandlus	16
Firmaväärtus	16
Materiaalne põhivara	16
Kinnisvarainvesteeringud	16
Finantsvarad	17
Raha ja raha ekvivalendid, rahavood	18
Finantskohustised	18
Tuletisinstrumendid	18
Eraldised ja tingimuslikud kohustised	19
Rendiarvestus	19
Tulumaks	19
Tulud	20
Seotud osapooled	21
Aruandeperioodi järgsed sündmused	21
Lisa 3 Riskijuhtimine ja peamiste riskide kirjeldus	21
Tururisk	21
Intressimäära risk	21
Likviidsusrisk	22
Krediidirisk	22
Kapitali juhtimine	23



Õiglase väärtuse mõõtmine	23
Lisa 4 Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	24
Kinnisvara õiglase väärtuse määramine	24
Äriühendused	24
Firmaväärtuse väärtuse languse hindamine	25
Lisa 5 Tütarettevõtted	25
Lisa 6 Firmaväärtus	25
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	26
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise alused ja meetodika	27
Tundlikkuse analüüs	28
Kasutusrendilepingutest saadavad maksed	29
Lisa 8 Raha ja raha ekvivalendid	29
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	29
Lisa 10 Laenukohustised	30
Lisa 11 Tuletisinstrumentid	31
Lisa 12 Kohustised ja ettemaksed	31
Lisa 13 Maksud	31
Lisa 14 Emitteeritud kapital	32
Lisa 15 Tingimuslikud varad ja kohustised	32
Lisa 16 Müügitulu segmendiaruandlus	33
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	33
Lisa 18 Alltöövõtuteenuste kulu	33
Lisa 19 Finantstulud ja kulud	34
Lisa 20 Seotud osapooled	34
Lisa 21 Aruandekuupäeva järgsed sündmused	35
Lisa 22 Emaettevõtja konsolideerimata finantsaruanded	36
Emaettevõtja konsolideerimata finantsseisundi aruanne	36
Emaettevõtja konsolideerimata kasumiaruanne	37
Emaettevõtja konsolideerimata rahavoogude aruanne	37
Emaettevõtja konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	38
Kasumi jaotamise ettepanek	39
Juhatuse deklaratsioon	40

4



Tegevusaruanne

Juhatuse kommentaar majanduskeskkonnale

Majanduskeskkonna väljavaated on ebakindlad, kuid suure tõenäosusega on inflatsiooni tipud euroalal möödas. Hinnakasv püsib siiski kordades kõrgem kui Euroopa Keskpanga (EKP) hinnastabiilsuse tagamise eesmärgiks seatud 2% ning tegelikult ei ole ka näha, et EKP lähitulevikus oma eesmärgi saavutaks. Rekordiline tööhõive ning osalt julgeoleku olukorra, osalt energiapoliitika alaste mõõdalaskmiste tõttu äärmiselt volatiilseks muutunud energiaturg teeb EKP töö kahtlemata keeruliseks.

Kuna puudub arusaamine, millal EKP võiks oma eesmärgi saavutada, on keeruline hinnata millise tasemeni baasintressimäärad tegelikult tõusevad ning milline on pikaajaline baasintressimäärade väljavaade. Baasstsenaariumi kohaselt jätkab EKP baasintressimäärade tõstmist 2023. aasta lõpuni mil 6k EURIBOR saavutab 3,85%, peale mida oodatakse intressimäärade mõningast langetamist ning stabiliseerumist vahemikus 2,5-2,75%. Teoorias võiks baasintressimäära langetamine tuua teatavat elavnemist kinnisvarasektoris. Samas lähiajaloost (2020, 2008, 2000, 1990, 1982) ei ole näited mil majandustsüklil oleks pöördunud enne kui keskpangad on asunud baasintressimäära langetama, st SKP kasvu põhi kvartalite võrdluses on saavutatud kõigil neil juhtudel peale baasintressimäärade tipnemist, mille tõttu võiks eeldada, et vähemalt reaalmajanduses läheb veel mõnevõrra raskemaks.

Laenukulukuse järsk kallinemine on oluliselt mõjutanud Baltimaade ärikinnisvaraturgu. Tehinguaktiivsus on kokku kuivanud, kuna vahe müüjate ootuste ning ostjate võimaluste vahel on kärisenud liiga suureks. Suure küsimuse alla on sattunud ka 2022. aastal tehtud tehingute tänane väärtus. Ehitus- ning palgakulude kallinemine on pärssivalt mõjunud ka kinnisvara arendustegevusele. Logistikakinnisvara vakantsus püsib Baltikumis aga jätkuvalt äärmiselt madalal tasemel, rentnike maksekäitumine hea ning üürihinnad jätkavad kasvamist.

Kokkuvõtvalt on Baltikumi ärikinnisvara pikaajaline väljavaade positiivne, turul on kasvuruumi ning tugevate ankurrentnikega kõrge likviidsusega objektidele keskendumine pakub riskiga korrigeeritult jätkuvalt head tootlust. Küll aga tuleb varasemast rohkem panna rõhku energiatõhususele mõõdetuna rentnike kommunaalkuludes ning arvestada püsivalt kõrgemate finantseerimis- ning intressikuludega.

Majandustulemuste ülevaade

Käesolevat majandusaastaruannet lugedes tuleks arvesse võtta, et kui on viidatud 2021. aasta majandustulemustele, siis need tulemused ei võta arvesse UPP OLAINES OÜ ning UPP & CO KAUNO 53 OÜ 2021. aasta I kv. kasumiaruannet, sest antud ettevõtted lisandusid Kontserni konsolideerimisgruppi 2021. aasta II kv.

UPP Logistics Properties OÜ konsolideeritud 2022. aasta müügitulu olid 5,537 miljonit eurot (2021. aastal 4,430 miljonit eurot). Müüdnud teenuste kulu majandusaastal oli kokku 160 tuhat eurot (2021. aastal 29 tuhat eurot).

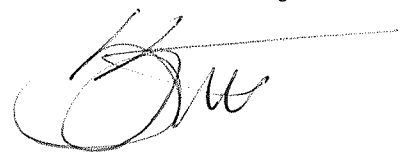
Tegevuskulud majandusaastal olid kokku 360 tuhat eurot (2021. aastal 352 tuhat eurot), mis sisaldas 210 tuhat eurot United Partners Property OÜ-le makstud juhtimistasusid. Tegevuskulud moodustasid 6,5% müügitulust.

Majandusaasta ärikasum oli kokku 7,345 miljonit eurot (2021. aastal 3,987 miljonit eurot), kasvades 84% võrreldes eelmise aastaga. Ärikasumi kasv pärineb kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest, 2022. aastal teeniti kasumit ümberhindlusest 2,361 miljonit eurot 2021. aastal 0 eurot. Lisaks 2021. aastal ärikasumis ei sisalda UPP OLAINES OÜ ning UPP & CO KAUNO 53 OÜ 2021. aasta I kv. ärikasumit.

Intressikulud olid majandusaastal kokku 2,036 miljonit eurot (2021. aastal 1,501 miljonit eurot), kasvades 36% võrreldes eelmise aastaga. 2022. aasta intressikuludid veel EURIBOR-i kasv ei mõjutanud, intressikulud kasvasid kuna 2021. aasta intressikulud ei sisalda UPP OLAINES OÜ ning UPP & CO KAUNO 53 OÜ 2021. aasta I kv. intressikulusid.

UPP Logistics Properties OÜ tegi käesoleval majandusaastal konsolideeritud puhaskasumit 5,056 miljonit eurot (2021. aastal 2,384 miljonit eurot), puhaskasum kasvas 112% võrreldes eelmise aastaga. Puhaskasumi kasv tuleneb kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest tekkinud kasumist ning asjaolust, et 2021. aasta puhaskasum ei sisaldanud UPP OLAINES OÜ ning UPP & CO KAUNO 53 OÜ I kv. puhaskasumit.

Kontserni varad olid 31.12.2022 seisuga 76,991 miljonit eurot (2021. aasta lõpu seisuga 74,165 miljonit eurot), millest kinnisvarainvesteeringud moodustasid 88%, kokku 67,657 miljonit eurot.



Kontserni netovõlg oli 31.12.2022 seisuga 42,769 miljonit eurot (2021. aasta lõpu seisuga 44,771 miljonit eurot), ning Kontserni netovõla suhe Kontserni kinnisvarainvesteeringute väärtusesse on 63%. Kontserni netovõlg leitakse kui Kontserni kõikidest laenudest lahutatakse maha Kontserni raha.

Kontserni juhatuses on kaks liiget: Marko Tali ning juhatuse esimees Siim Sild. Kontserni juhatuse liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid. Peale juhatuse liikmete pole Kontsernis teisi töötajaid.

Majandusaasta finantsaruandluse võtmenäitajad

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	5 537 913	4 430 191
Ärikasum	7 345 525	3 987 448
EBITA	4 994 403	3 996 899
Puhaskasum	5 056 402	2 384 124

(eurodes)	Renditulu päritolu riik	2022	2021
Renditulu kokku		5 435 322	4 372 505
UPP Jüri Logistics OÜ	Eesti	973 629	960 137
UPP Liepkalnio OÜ	Leedu	575 992	561 943
UPP&CO Kauno 53 OÜ	Leedu	1 270 589	982 571
UPP Olaines OÜ	Läti	2 615 112	1 867 854

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringud	67 657 806	64 528 000
Intressikandvad laenud	47 727 732	49 992 736

(eurodes)	2022	2021
Puhaskasumi marginaal, % (puhaskasum / Müügitulu)	91,3%	53,8%
ROA, % (puhaskasum / keskmised varad)	6,69%	3,21%
ROE, % (puhaskasum / keskmine omakapital)	22,1%	11,7%
Likviidsuskordaja, kordades ((käibevara - varud) / lühiajalised kohustised))	0,25	0,17
DSCR (EBITA / intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ja intressimaksed)	1,1	1,1

Majandusaasta jooksul toimunud olulised sündmused

UPP Olaines OÜ võlakirjade refinantseerimine

25. veebruaril 2022 emiteeris UPP Olaines OÜ uued võlakirjad 3-aastase tähtajaga, intressimääraga 6% aastas. Emissiooni eesmärk oli 2017. a. emissiooni refinantseerimine. 2017. a. emissioon lunastati 14. märtsil 2022. Uued võlakirjad võeti 16.01.2023 kauplemisele First North platvormil.

Maxima Latvija, SIA rendilepingu pikendamine

2. mail 2022. a. allkirjastasid Maxima Latvija SIA ja Olaines Logistics SIA rendilepingu pikendamise kokkuleppe, millega pikendati rendilepingu tähtaega 30. aprillini 2027. Ühtlasi lepiti kokku ka kapitaliinvesteeringute plaanis, mille raames vahetatakse logistikakeskuse valgustus LED valgustuse vastu, tehakse korda põrandad, parandatakse kinnistul asfaltbetoon katet ning tehakse muid parendusi.

Kapitaliinvesteeringud Olaine logistikakeskusesse

2021. aasta teises pooles ning 2022. aastal on Kontsern investeerinud logistikakeskusesse kokku üle 700 tuhande euro. Lisaks eelpool mainitud Maxima lepinguga seotud töödele paigaldas Kontsern logistikakeskuse ühesse laohoonesse aspiratsioonisüsteemi, tänu millele tulekahjusüsteem ei anna enam suviti valehäireid, ning värskendas hoone perimeetrit.

Lepingu sõlmimine Olaine päikesepargi rajamiseks

Olaines Logistics SIA ning Ignitis Latvija sõlmisid lepingu väärtusega 1,5 miljonit eurot 2MW päikesepargi rajamiseks Olaine logistikakeskuse kõrval asuvalle kinnistule, pargi valmimise tähtaeg 2023. aasta august. Lisaks soetab SIA Olaines logistics pargi aluse kinnistu 284 tuhande euro eest. Päikeseenergia müügist saadav tulu on eeldatavalt 120 tuhat eurot aastas. Päikesepark finantseeritakse ~1,6 miljoni euro ulatuses laenurahaga.

Hakonlita, UAB rendilepingu pikendamine

21. veebruaril 2022 pikendas Promalita UAB rendilepingut Hakonlita UAB-ga kuni 2031. aastani. Hakonlita UAB on Promalita UAB omandis oleva logistikakeskuse ankurrentnik, moodustades 93% logistikakeskuse tuludest. Pooltel on õigus leping ennetähtaegselt lõpetada alates 2026. aasta maikuust. Ühtlasi võttis Promalita UAB kohustuse viia läbi hoone tehniline audit, kõrvaldada kiireloomulised puudused ning investeerida järgneva majandusaasta jooksul 100 000 EUR energiatõhususmeetmetesse.

OP panga laenulepingu pikendamine

30. märtsil 2022 pikendas Promaltia UAB, Vievis logistikakeskuse operaator, laenulepingut OP Corporate Bank plc Lithuania Branch pangaga kuni 2027. aastani. Laenusummat hetkel ei suurendatud, riskimarginaal tõusis 1.75% pealt 1.91% peale, seda panga laenukapitali kallinemise tõttu.

DPD Leedu terminali õhukäitlusseadete välja vahetamine

DPD Leedu terminali kütvad õhukäitlusseadmed olid vanad, kehvasti hooldatud ning vajasis välja vahetamist. Kokku nelja seadme väljavahetus läks maksma ~50 tuhat eurot.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Olaines Logistics SIA pikendas laenulepingut Luminoriga

31.03.2023 sõlmiti Luminori ning SIA Olaines Logistics vahel laenulepingu lisa, millega pikendati laenu tähtaega kuni 25.02.2025 ning suurendati laenusummat kui 21,280 miljoni euron. Panga marginaalist koosnevat Intressimäära tõstetakse 35 baaspunkti võrra 2,75%-ini, millele lisandub kolme kuu EURIBOR. Laenu suurendamisega on plaanis refinantseerida UPP Liepkalnio UAB Luminori laen ning 8%-sed võlakirjad, ülejäänuga finantseeritakse päikesepargi rajamist (ca. 1,6 miljoni euro ulatuses).

Olaines Logistics SIA omandas kinnistu millele rajatakse päikesepark

19.05.2023 kanti SIA Olaines Logistics kinnistusraamatusse kinnistu 8080 003 0664 omanikuks, kinnistul algavad lähinädalatel päikesepargi ehitustööd. Paneelid ning inverterid on kohal, liitumislepingud on sõlmitud. Park plaanitakse üle anda augusti alguses.

NNL Latvija SIA rendilepingu pikendamine

20. aprillil 2023 pikendati rendilepingut NNL Latvija SIA-ga kuni 2031. aastani õigusega ennetähtaegselt leping lõpetada alates 2027. aastast. Lisaks võttis NNL rendile täiendavalt 840m² sügavkülmutatud pinda, NNL rendib nüüd kokku 3 329 m² sügavkülmutatud pinda Olaineses. Leppisime kokku ka üüri alandamises 9,1 EUR/m² pealt 8,5 EUR/m² peale kuna leping on üsna pikk ning nende indekseeritud rent lepingu lõppedes oleks päris kõrge. Olime nõus baasi veidi lepingu pikendamise eest ning täiendavate pindade üürile võtmise eest alandama. Sügavkülmutatud pinnal tegutses eelnevalt Girtka allüürnik, kelle lepingutingimused ei olnud nii soodsas kui saime NNL-iga kokku lepitud.

DPD Eesti AS kinnistule paigaldatakse keskpingel alajaam

DPD Eesti AS pakiteenus liigub üsna kiirelt elektrimootoritele, on rajanud kinnistule päris arvestatava laadimistaristu mida on plaanis veel laiendada. Seoses sellega on tekkinud vajadus lühiajaliselt suurte energiamahutude järele, mille lahendamise keskpingel alajaama rajamisega kinnistule. Kulude jaotuses oleme kokku leppinud, et UPP Taevavärava Logistics OÜ kannab liitumiskulud umbes 60 tuhande euro ulatuses ning DPD Eesti AS kannab alajaama kulud umbes 100 tuhande euro ulatuses.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta
(eurodes)

	Lisad	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Vara			
Põhivara			
Firmaväärtus	6	3 861 282	3 857 589
Materiaalne põhivara		68 645	78 859
Kinnisvarainvesteeringud	7	67 657 806	64 528 000
Kinnisvarainvesteeringute parendusettemaksed	7	0	185 840
Põhivara kokku		71 587 733	68 650 288
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	9	445 478	293 657
Raha	8	4 958 112	5 221 808
Käibevara kokku		5 403 590	5 515 465
Varad kokku		76 991 323	74 165 753
Omakapital ja kohustised			
Omakapital			
Emiteeritud kapital	14	16 450 000	16 450 000
Ülekurss	14	1 050 000	1 050 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 908 943	450 014
Aruandeaasta kasum		5 056 402	2 384 124
Omakapital kokku		25 465 345	20 334 138
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10	27 180 084	19 032 065
Edasilükkunud maksukohustised	13	3 008 878	2 921 953
Pikaajalised kohustised kokku		30 188 962	21 954 018
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10	20 547 648	30 960 671
Tuletisinstrumentid	10, 11	0	200 887
Kohustised ja ettemaksed	12	789 368	716 039
Lühiajalised kohustised kokku		21 337 016	31 877 597
Kohustised kokku		51 525 978	53 831 615
Omakapital ja kohustised kokku		76 991 323	74 165 753

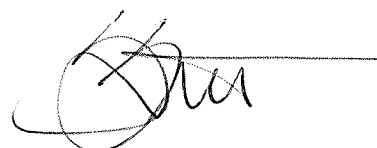
Lisad lehekülgedel 12 - 38 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta
(eurodes)

	Lisad	2022 EUR	2021 EUR
Müügitulu	16	5 537 913	4 430 191
Muud äritulud		0	5 472
Alltöövõtuteenuste kulu	18	-160 970	-29 514
Mitmesugused tegevuskulud	17	-360 044	-352 044
Tööjõukulud		-8 285	-7 491
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	7	2 361 335	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus		-10 213	-9 451
Muud ärikulud		-14 211	-49 715
Ärikasum		7 345 525	3 987 448
Finantstulud ja -kulud	19	-2 036 394	-1 501 737
Kasum enne tulumaksustamist		5 309 131	2 485 711
Tulumaks	13	-252 729	-101 587
Aruandeaasta kasum		5 056 402	2 384 124
Aruandeaasta koondkasum		5 056 402	2 384 124

Lisad lehekülgedel 12 - 38 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta
(eurodes)

(eurodes)	Lisad	2022 EUR	2021 EUR
Äritegevusega seotud rahavood			
Aruandeaasta ärikasum		7 345 525	3 987 448
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		10 213	9 451
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	7	-2 361 335	0
Muutused käibekapitalis:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes		-131 016	88 279
Muutus äritegevusega seotud kohustistes ja ettemaksetes		125 269	-39 797
Muud korrigeerimised		663	0
Makstud ettevõtte tulumaks		-130 926	-96 854
Äritegevusega seotud netorahavood		4 858 393	3 948 527
Investeermistegevusega seotud rahavood			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		0	-15 671
Kinnisvarainvesteeringute parendused/ettemaksed	7	-582 631	-185 840
Tasutud tütar- ja sidusettevõtete omandamisel		0	-818 682
Tütar- ja sidusettevõtete võlakirjade soetus		-250 000	0
Väärtpaberite lunastamine		-3 609	0
Laekunud intressid		365	30
Investeermistegevusega seotud netorahavood		-835 875	-1 020 163
Finantseerimistegevusega seotud rahavood			
Saadud laenu ja emitteeritud võlakirjad		6 215 000	0
Saadud laenu tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	10	-8 230 004	-1 634 004
Makstud intressid		-2 271 210	-1 915 614
Laekunud osade emitteerimisest		0	5 500 000
Finantseerimistegevusega seotud netorahavood		-4 286 214	1 950 382
Raha ja selle ekvivalentide netosuurenemine		-263 696	4 878 746
Raha ja selle ekvivalendid aasta alguses	8	5 221 808	343 062
Raha ja selle ekvivalendid aasta lõpus	8	4 958 112	5 221 808

Lisad lehekülgedel 12 - 38 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta
(eurodes)

	Lisad	Osakapital	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum	Kokku
(eurodes)		EUR		EUR	EUR	EUR
Saldo 31.12.2020		2 500	1 936 600	0	450 014	2 389 114
Aruandeaasta koondkasum		0	0	0	2 384 124	2 384 124
Osade emiteerimine	14	16 447 500	-1 936 600	1 050 000	0	15 560 900
Saldo 31.12.2021		16 450 000	0	1 050 000	2 834 138	20 334 138
Aruandeaasta koondkasum		0	0	0	5 056 402	5 056 402
Muud muutused		0	0	0	74 805	74 805
Saldo 31.12.2022		16 450 000	0	1 050 000	7 965 345	25 465 345

Lisad lehekülgedel 12 - 38 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

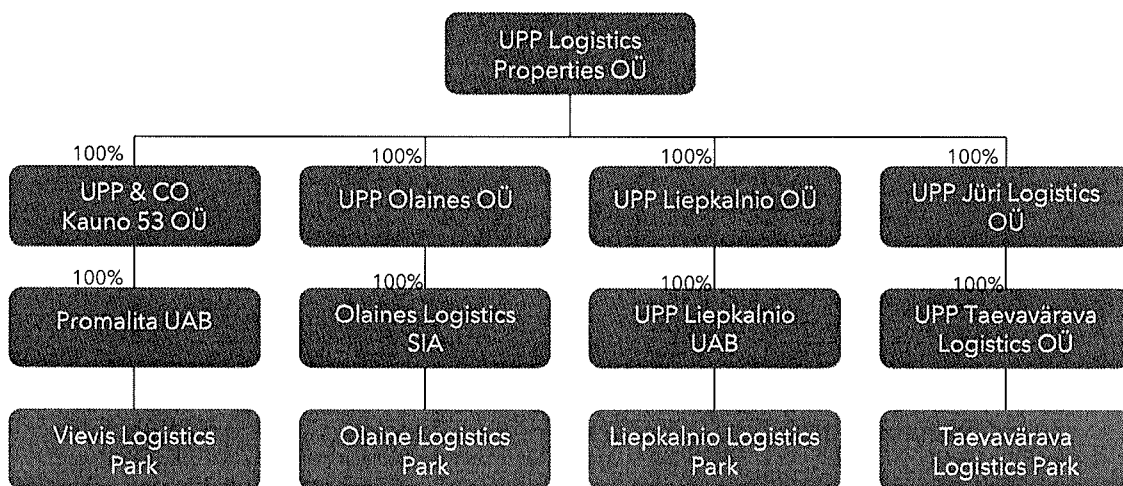


Konsolideeritud raamatupidamise aastaruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

UPP Logistics Properties OÜ (edaspidi ka „Ettevõtte” või „Emaettevõtte”) ja tema tütarettevõttjad (edaspidi koos ka „Kontsern”) on Baltikumis kinnisvara haldamisega tegelevad ettevõtted. UPP Logistics Properties OÜ on Eesti Vabariigis 14.06.2018 registreeritud osahing, mille ametlik aadress on Pärnu mnt 141, Tallinn.

UPP Logistics Properties OÜ struktuur seisuga 31.12.2022 on järgmine:



Lisateave tütarettevõtte kohta on esitatud lisa 5. UPP Logistics Properties OÜ enamusosanikuks on United Partners Property OÜ (lisa 5).

UPP Logistics Properties OÜ ning tema tütarettevõtete 31.12.2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 13.06.2023.

Lisa 2 Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Koostamise alused

UPP Logistics Properties OÜ ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards - IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, mis kehtivad konsolideeritud raamatupidamise aastaruandele 31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta.

Olulisemad finantsaruannetes kasutatud raamatupidamisarvestuse põhimõtted on toodud allpool. Konsolideeritud aruannete koostamisel on lähtutud all toodud arvestuspõhimõtetest, mida on järjepidevalt kohaldatud kõikidele aruandes märgitud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

Käesolev finantsaruanne on koostatud lähtuvalt soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, kui alljärgnevates arvestuspõhimõtetes on kirjeldatud teisiti.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2022 ja lõppes 31. detsembril 2022. Konsolideeritud raamatupidamise aastaruande arvnäitajad on esitatud eurodes ja täisühikutes, kui ei ole märgitud teisiti.

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti peab Ettevõtte raamatupidamis põhimõtete rakendamisel tegema juhtkonnapoolseid otsuseid. Valdkonnad, kus juhtkonna otsuse tähtsus ning keerukus on olulisema mõjuga või kus konsolideeritud aruanded sõltuvad oluliselt eeldustest ja hinnangutest, on kirjeldatud lisa 4.

Arvestuspõhimõtete muudatused bilansis

2021. aasta majandusaastaruandes kajastati kinnisvarainvesteeringute parendusi bilansis käibevarade all real „Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“. Käesolevas majandusaastaruandes kajastatakse 2022. aasta kinnisvarainvesteeringute parendusi põhivarade all real „Kinnisvarainvesteeringud“ ning 2021. aastal tehtud kinnisvarainvesteeringute parendusi real „Kinnisvarainvesteeringute parendused/ettemaksed“.

Lisarea nimetus	Esialgne 31.12.2021	Muutus	Lõplik 31.12.2021
(eurodes)			
Vara			
Põhivara			
Firmaväärtus	3 857 589	0	3 857 589
Materiaalne põhivara	78 859	0	78 859
Kinnisvarainvesteeringud	64 528 000	0	64 528 000
Kinnisvarainvesteeringute parendused/ettemaksed	0	185 840	185 840
Põhivara kokku	68 464 448	185 840	68 650 288
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	479 497	-185 840	293 657
Raha	5 221 808	0	5 221 808
Käibevara kokku	5 701 305	-185 840	5 515 465
VARAD KOKKU	74 165 753	0	74 165 753

Arvestuspõhimõtete muudatused rahavoogudearuandes

2021. aasta majandusaastaruandes kajastati kinnisvarainvesteeringute parendusi rahavoogudearuandes käibekapitali muutuste all real „Nõuete vähenemine (suurenemine)“. 2022. aasta majandusaastaruandes kajastatakse kinnisvarainvesteeringute parendusi ning kinnisvarainvesteeringute parendusettemakseid rahavoogudearuandes investeerimistegevuste all real „Kinnisvarainvesteeringu parendused/ettemaksed“.

Lisarea nimetus	Esialgne 31.12.2021	Muutus	Lõplik 31.12.2021
(eurodes)			
Muutused käibekapitalis:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes	-97 561	185 840	88 279
Äritegevusega seotud netorahavood	3 762 687	185 840	3 948 527
Investeerimistegevusega seotud rahavood			
Kinnisvarainvesteeringute parendused/ettemaksed	0	-185 840	-185 840
Investeerimistegevusega seotud netorahavood	-834 323	-185 840	-1 020 163
Finantseerimistegevusega seotud netorahavood	1 950 382	0	1 950 382
Raha ja selle ekvivalentide netosuurenemine	4 878 746	0	4 878 746



Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Muutused olulistest arvestuspõhimõtetest

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kehtivad standardimuudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2023 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

- o *IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine”*
(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 „Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

- o *Arvestushinnangute mõiste” - IAS 8 muudatused*
(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

- o *„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused*
(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtted varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavate tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

- o *„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral” - IFRS 16 muudatused*
(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused
(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)



Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümnelt kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimismõnudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumenti eraldi komponendina. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

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

Informatsioon emaeetevõtja põhjaruannete kohta

Konsolideeriva üksuse (emaetevõtja) konsolideerimata põhjaruanded on avaldatud käesoleva aruande lisas 22. Emaetevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a. investeringud tütarettevõtjatesse, mis on konsolideerimata põhjaruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investering algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga. Emaetevõtja osa investeringu kasumi/kahjumist kajastatakse emaeetevõtja kasumi/kahjumis. Laekunud dividendid vähendavad investeringu väärtust. Bilansilise maksumuse korrigeerimine osutub vajalikuks ka muutuste korral emaeetevõtja proportsionaalses osaluses investeerimisobjektis, mis tuleneb investeerimisobjekti muu koondkasumi muutustest. Sellised muudatused hõlmavad materiaalse põhivara ümberhindamisest ja valuutakursside ümberarvestamise erinevustest tulenevaid muutusi. Emaetevõtja osa nendest muudatustest kajastatakse emaeetevõtja muus koondkasumis.

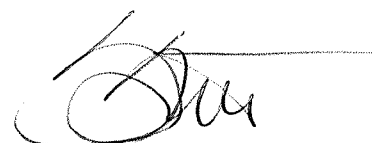
Konsolideerimise alused

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaeetevõtte ja tema kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaeetevõtte. Elimineeritud on kõik ettevõttesisesed nõuded ja kohustised, ettevõtte tütarettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtted on kõik majandusüksused, mille üle emaeetevõtte 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.

Tütarettevõtja konsolideerimine algab, kui Kontsern omandab kontrolli tütarettevõtja üle, ja lõpeb, kui Kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtja üle. Majandusaasta jooksul omandatud või võõrandatud tütarettevõtja vara, kohustisi, tulusi ja kulusid kajastatakse konsolideeritud finantsaruannetes alates kuupäevast, mil Kontsern omandab kontrolli, kuni kuupäevani, mil Kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtja üle.

Äriühendusi kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. Seda osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis kajastatakse seda vahet (negatiivne firmaväärtus) kohe täies ulatuses perioodi koondkasumiaruandes.



Segmendiaruandlus

Segment on Kontserni eristatav komponent, mis teenib tulusid ja kannab kulusid. Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta. Kontserni majandustegevus on viielt kinnisvarainvesteeringult renditulu teenimine. Nendest kinnisvaradest kaks asub Eestis, kaks Leedus ja üks Lätis. Seega on Kontsernil ainult üks tegevussegment: kinnisvara rendile andmine ja kolm geograafilist segmenti: Eesti, Läti ja Leedu. See jaotus põhineb samadel põhimõtetel, mida kasutatakse Kontserni sisemises raamatupidamises ja aruandluses.

Lisas 16 on rohkem teavet IFRS 8 nõutud avalikustamise kohta.

Firmaväärtus

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test.

Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused nendele raha genereerivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on madalam kui bilansiline jääkmaksumus, hinnatakse esmajärjekorras alla iga raha teeniva üksuse juurde kuuluv firmaväärtus, edasi hinnatakse proportsionaalselt alla kõikide üksusesse kuuluvate varade jääkmaksumused. Firmaväärtuse allahindlused kajastatakse otse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes tulude või kuludena. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Vastava raha teeniva üksuse võõrandamisel lisatakse üksuse juurde kuuluv firmaväärtus kasumi- ja muu koondkasumiaruandesse.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid, mida kasutatakse tootmiseks, teenuste osutamiseks või halduslikel eesmärkidel kasuliku tööeaga üle ühe aasta juhul, kui on tõenäoline, et nende kasutamise seoses saadakse tulevikus majanduslikku kasu.

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

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Kasulike tööigade vahemikud põhivaragruppidele on järgnevad:

- o Ehitised ja rajatised 10-50 aastat
- o Masinad ja seadmed 2-12 aastat
- o Muud materiaalsed põhivarad 2-5 aastat

Kontsern kasutab kõikides kontserni ettevõtetes ühtset amortisatsioonimäära. Hinnanguline kasulik eluiga, jääkväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse igal aastal üle. Muudatuste mõju kajastub aruandeperioodil ja järgnevatel perioodidel.

Materiaalse põhivara objektide kajastamine lõpetatakse nende võõrandamisel või kui vara jätkuvast kasutamisest või võõrandamisest ei tulene majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kas muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maid ja hooneid, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses või ei hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud ostutehingu tegemiseks vajalikud kulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, millele liidetakse juurde õiglase väärtuse määramise vahelisel perioodil tehtud kinnisvarainvesteeringute parandused. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate



eksperdiarvamust. Õiglase väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus.

Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ja rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise tingimustest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse 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) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest”.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks selle õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantsvarad

Klassifitseerimine

Kontsern klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- o need, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande
- o need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub kontserni ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

Mõõtmise

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontserni ärimudelilist finantsvarade haldamisel ja finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Kontsern 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 saadavat intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasumit või kahjumit kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31.12.2022 klassifitseeriti õiglases väärtuses kajastatud finantsvarade alla

- o Intressimäära vahetuslepingu nõue

Seisuga 31.12.2022 klassifitseeriti korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade alla:

- o nõuded ja ettemaksed
- o raha ja raha ekvivalendid.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse peamiselt siis, kui:

- o õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele on lõppenud;
- o ettevõtte on võtnud meetmeid sissenõudmise lõpetamiseks, näiteks pankroti või eraldi vabatahtliku kokkuleppe korral.

Väärtuse langus

Kontsern hindab oma korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tulevase teabe alusel. Rakendatav väärtuse languse meetodika oleneb sellest, kas krediidirisk on märkimisväärselt suurenenud.

Finantsvarade hulgast kuulub IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli rakendamise alla ainult „Nõuded ostjatele ja muud nõuded“ ja „Raha ja raha ekvivalendid“. Nõuetele ostjate vastu rakendab kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud meetodit ja arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Kontsern kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele, lähtudes erinevatest aegumiste ja hilinemiste perioodidest.

Raha ja raha ekvivalendid, rahavood

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

Kontsern kajastab äritegevuse rahavoogusid kaudsel meetodil, mille kohaselt ärikasumit või -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste tehingute, varasemate või tulevaste tekkepõhiselt kajastatud rahalaekumiste või -maksete ning investeerimis- või finantseerimistegevuse rahavoogudega seotud tulude või kulude mõjuga. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse arvele hetkest kui kontsern saab lepinguliste õiguste ja kohustuste osapooliks.

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse esmalt arvele õiglases väärtuses, millest arvatakse laenu- ja võlakohustiste (sh võlakirjad) puhul maha nendega otseselt seotud tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamisel arvestatakse järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustiste intressikulu kajastatakse kasumiaruandes real „Intressikulu“ tekkepõhiselt.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kui kontsernile pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingutes sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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

Tuletisinstrumentid

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



Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tingimuslike kohustistena kajastatakse ka aruandekuupäevaks toimunud sündmustest tulenevaid kohustisi, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

Rendiarvestus

Kontsern kui rentnik

Lepingu sõlmimisel hindab kontsern, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet. Leping on rendileping või sisaldab rendisuhet juhul, kui lepinguga antakse tasu eest õigus kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus. Rentnik hindab piisavat kindlust selles, kas ta kasutab pikendamise õigust või jätab kasutamata lõpetamise õiguse, uuesti juhul, kui ilmneb mõni oluline sündmus või oluline asjaolude muutus, mis on rentniku kontrolli all ja mõjutab seda, kas rentnik on piisavalt kindel, et ta kasutab mõnda algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võtmata jäänud võimalust või jätab kasutamata mõnda võimalust, mida on algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võetud.

Kontsernil sellised rendilepingud tänini puuduvad.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendis loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kontsern on sõlminud kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid ärikinnisvara osas. Kontsern on sõlmitud lepingutingimuste hindamise põhjal kindlaks teinud, et ta säilitab olulisel määral kõik selle vara omamisega seotud riskid ja hüved ning arvestab lepinguid kasutusrendina.

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulumaks

Tulumaksuvarad ja -kohustised ning tulumaksukulud ja -tulud hõlmavad realiseerunud (tasumisele kuuluvat) ja edasilükkunud tulumaksu. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustisena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustisena.

Ettevõtte tulumaks Eestis

Vastavalt kohaldatavatele Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted kasumilt tulumaksu. Kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumist väljamakstavatelt dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär alates 01.01.2015 on 20/80 väljamakstud netodividendidest. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksuna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata perioodist, mille eest need välja kuulutatud on või millal need tegelikult välja makstakse.

Ettevõtte tulumaks Lätis

Kuni 2017. aastani kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustiste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 01.01.2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31.12.2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.



Uue seaduse rakendamise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi Läti tütarettevõtete tasandil. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastavat tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes või koondkasumiaruandes/omakapitalis nende edasilükkunud tulumaksuvarade/-kohustiste osas, mis võeti arvele läbi koondkasumiaruande/omakapitali.

31.01.2021 vastu võetud ainuosaniku otsuse kohaselt, mis on kinnitatud kontserni dividendipoliitikaks aastateks 2021–2025, ei jaotata kontserni Lätis saadud kasumit, mistõttu ei kajastata aruandes edasilükkunud tulumaksu kohustist seoses Läti eelmiste perioodide jaotamata kasumiga.

Ettevõtte tulumaks Leedus

Leedus on ettevõtte kasum tulumaksuga maksustatav. Tulumaksumäär on Leedus 15% maksustatavast tulust. Maksustatava tulu tuvastamiseks korrigeeritakse maksude-eelset kasumit kohalike tulumaksuseaduste poolt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtjate puhul kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised kõigi ajutiste erinevuste kohta, mis esinevad varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse ja maksustamisväärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaks on arvestatud bilansipäeval kehtivate maksumäärade ja kehtivate seaduste alusel, mida eeldatakse kehtivat siis, kui edasilükkunud tulumaksu vara või kohustis realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui on tõenäoline, et see realiseerub läbi maksustatava kasumi tekke tulevikus.

Edasilükkunud tulumaksukohustis

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis tekib nendes riikides asuvate ettevõtete puhul, kus majandusaasta kasumit maksustatakse. Edasilükkunud tulumaksukohustist kajastatakse seoses tütarettevõtetesse tehtud investeeringutega, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja on tõenäoline, et mahaarvamist ei toimu lähitulevikus. Kuna emaettevõtte kontrollib dividendide maksmist, investeeringu müümist või likvideerimist ning muid tehinguid tütarettevõtetes, saab ta kontrollida nende investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste mahaarvamise ajastust. Seega, kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit lähitulevikus mitte jaotada, ei kajastata edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja lähitulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt lähitulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

Tulud

Kontsern kajastab tulu järgmistest peamistest allikatest:

- o renditulu
- o teenustasutulud
- o päikeseenergia müük

Tulu teenuse osutamisest kajastatakse perioodil, mil teenust osutatakse.

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

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

Kaupade ja teenuste edasimüügil tegutseb Kontsern käsundisajajana kolmandate isikute nimel, mistõttu kajastatakse rentnikelt kaupade ja teenuste eest laekunud summasid standardi IFRS 15 kohaselt teenustega kaasnenud kuludega saldeeritud teenustasutuludena.



Finantseerimise komponent

Kontsernil puuduvad lepinguid, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri kontsern tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju suhtes.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole finants- või äriliste otsuste üle. Seotud osapoolteks loetakse omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud); teisi olulise osalusega juriidilist isikut omanikke; teisi emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid; tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted; eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslaseid ja lapsi) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Aruandeperioodi järgsed sündmused

Aruandeperioodi järgsed sündmused on sündmused, mis toimuvad aruandeperioodi lõpu ja kuupäeva vahel, mil finantsaruanded on Kontserni juhatuse poolt heaks kiidetud. Aruandeperioodi järgsed sündmused on sündmused, mis annavad tunnistust aruandeperioodi lõpus eksisteerinud tingimustest (aruandeperioodi järgsed korrigeerivad sündmused) ja sündmused, mis viitavad pärast aruandeperioodi tekkinud tingimustele (mittekorrigeerivad sündmused pärast aruandlusperioodi).

Lisa 3 Riskijuhtimine ja peamiste riskide kirjeldus

Kontserni riskijuhtimine toimub United Partners Property OÜ riskijuhtimisfunktsiooni kaudu. United Partners Property OÜ haldab UPP Logistics Properties OÜ vara. Finantsriskid tulenevad finantsinstrumentidest, millega Kontsern on seotud aruandlusperioodil või aruandlusperioodi lõpul. Finantsrisk sisaldab tururiski, intressimäära riski, krediidiriski ja likviidsusriski. Finantsriskide juhtimise peamine eesmärk on kehtestada riskile piirmäärad ja seejärel tagada, et need ei läheks vastuollu kehtestatud piirmääradega. Peale selle tehakse regulaarseid ülevaatusi ning algatatakse vajalikke muudatusi ja täiendusi.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustised ja intressideriiviid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäära muutuste tõttu. Rahavoo intressimäära risk tekib kontserni ujuva intressimääraga võlakohustustest ning seisneb ohus, et intressimäära tõus suurendab finantskulusid. Kontserni intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest laenukohustustest. 2023. aastal on Kontserni finantskohustuste lepingulised rahavood kokku ~4 700 000 eurot, millest ~1 780 000 eurot moodustavad finantskohustuste põhiosa maksed, mis on fikseeritud ning prognoositavad, ja ~2 730 000 eurot moodustavad intressimaksed, millest omakorda ~1 930 000 eurot moodustavad fikseeritud intressimääraga maksed. Kui arvestada EURIBORi tulevikutehingutest tulenevat indikatsiooni EURIBORi määrade kohta on seega Kontsern 2023. a. edasisele intressiriskile avatud ~800 000 euro ulatuses, mis moodustab 17% Kontserni finantskohustuste lepingulistest rahavoogudest. Kõikide tütarettevõtete Intressimäära vahetuslepingud on tänaseks aegunud. Juhatuse koostamas uut strateegiat intressimäära riski maandamiseks vastavalt vahetuslepingute hindadele, efektiivsetele intressimääradele ning turukonjunktuurile.

Intressimäära vahetuslepinguid kajastatakse muutusega läbi kasumiaruande. Intressimäära vahetuslepingu õiglane väärtus 31.12.2022 seisuga oli positiivne suurus 19 124 (31.12.2021 seisuga oli negatiivne 200 887) eurot. Lisateave intressimäära vahetuslepingu õiglase väärtuse metoodikast on esitatud alltoodud jaotises „Õiglase väärtuse mõõtmine“. Efektiivsed intressimäärad on ligilähedased nominaalsetele intressimääradele.



Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Kontsern ei suuda oma finantskohustusi nende tähtaja saabumisel täita ebapiisava rahavoo tõttu. Kaalutletud likviidsusriski juhtimine eeldab piisava rahajäägi hoidmist ja tegevuse jätkusuutlikku rahastamist erinevate laenuinstrumentidega. Kontsern teeb endast parima, et tagada piisav likviidsus läbi efektiivse rahajuhtimise ja pikaajase kapitali kaasamise. 31. detsember 2022. a. oli Kontsernil ~20,5 miljoni euro eest lühiajalisi laenukohustusi, millest aruande koostamise ajaks refinantseeritud ~19,8 miljon eurot. Täpsemalt Lisas 10.

Allolevas tabelis on kontserni finantskohustised 31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid ning hinnangulist EURIBOR-i vastavalt EURIBOR-i tulevikutehingute väärtustele.

31.12.2022 seisuga puuduvad Kontsernil tuletisinstrumentid finantskohustiste hulgas.

31.12.2022 (eurodes)	Lisad	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	> 5 aastat	Lepingulised rahavood kokku	Bilansiline väärtus
Laenukohustised	10	16 877 907	5 403 527	23 692 639	6 944 410	52 918 483	47 727 732
Kohustised ja ettemaksed	12	789 368	0	0	0	0	789 368
Finantskohustised kokku		17 667 275	5 403 527	23 692 639	6 944 410	52 918 483	48 517 100

31.12.2021 (eurodes)	Lisad	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	> 5 aastat	Lepingulised rahavood kokku	Bilansiline väärtus
Laenukohustised	10	503 751	30 456 920	12 201 315	6 830 750	3 478 861	49 992 736
Tuletisinstrumentid	11	0	200 887	0	0	86 193	200 887
Kohustised ja ettemaksed	12	716 039	0	0	0	716 019	716 039
Finantskohustised kokku		1 219 790	30 657 807	12 201 315	6 830 750	4 281 093	50 909 662

Krediidirisk

Krediidiriski all mõeldakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi kontserni ees. Kinnisvarainvesteeringuid soetades on Kontserni jaoks üheks tähtsaimaks kriteeriumiks ankurrentniku stabiilsus ning toimetulekuvõime ka keerulisemates majandustingimustes. Sel põhjusel on Kontsern enda portfelli ülesehitamisel tuginenud eeskätte esmatarbekaupade jaemüügiga tegelevatest rentnikest. Kontserni kogu rendivoost moodustab rendivoog jaekaubandusettevõtelt 57%. Järgneb rendivoog kullerettevõtelt, mis moodustab kogu rendivoost 20% ning rendivoog logistikaettevõtelt moodustab 12% kogu rendivoost. Kontserni tehingute vastaspoolte krediitiprofiil on tugev, 53% kogu rendivoost pärineb kahelt Baltimaade suurimalt jaekaubandusettevõtelt ning 18% ühelt Baltimaade juhtivalt kullerteenuse osutajalt. Kuna Kontserni rendivoog on seotud kindlate ankurrentnikega, kelle renditulud moodustavad olulise osa kogu renditulust, on oluline krediidirisk kontsentreeritud nende ankurrentnikega. Sellest hoolimata ei pea Kontsern seda krediidiriski märkimisväärseks, sest ankurrentnikud on oma valdkonna turuliidrid ja tugeva krediitiprofiiliga. Peale hoolikalt valitud ja tugeva krediitiprofiiliga ankurrentnike, maandab kontsern krediidiriski rendideposiitide kogumisega ning rentnikele esitatavate arvetele 30-päevase makseperioodi sätestamisega. Ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatakse üldiselt maksetähtaega üle 180 päeva ületanud nõudeid.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade raamatupidamisväärtuste summaga. Teave maksimaalse krediidiriski kohta on toodud alljärgnevas tabelis:

(eurodes)	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
Raha ja raha ekvivalendid	8	4 958 112	5 221 808
Nõuded ostjate vastu	9	445 478	293 657
Krediidirisk kokku		5 403 590	5 515 465

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

(eurodes)	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
Aegumata	9	445 478	293 657
Nõuded ostjate vastu kokku		445 478	293 657

Kontserni raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod asuvad kolmes pangas, mille krediitdireitingud (Moody's, pikaajalised deposiidid) on järgmised:

(eurodes)	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
Aa3-reiting		4 174 177	4 352 860
A3-reiting		783 935	868 948
Raha ja raha ekvivalendid kokku	8	4 958 112	5 221 808

Kapitali juhtimine

Kontserni eesmärk kapitali juhtimisel on kindlustada võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada tootlus osanikele ja täita kohustusi võlausaldajate ees. Kontsern jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamisel jagatakse netolaenu summa kinnisvara väärtuse summaga. Netolaenu arvutamisel lahutatakse kogu laenukohustiste summast raha ja raha ekvivalentide summa.

(eurodes)	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
Netolaen	10, 8	42 769 620	44 770 928
Kinnisvarainvesteeringud	7	67 657 806	64 528 000
Kapitali laenu tagatuse suhtarv		63,21%	69,38%

Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglane väärtus on hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus. Kontsern mõõdab oma finantsinstrumente õiglases väärtuses igal finantsseisundi aruande kuupäeval. Õiglase väärtuse mõõtmine eeldab, et tehing vara müümiseks või kohustise võõrandamiseks toimub kas vara või kohustise põhiturul või põhituru puudumisel vara või kohustise kõige soodsamal turul. Kontsern mõõdab vara või kohustise õiglast väärtust eelduste põhjal, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Allolevas tabelis on õiglases väärtuses kajastatavad finantsinstrumendid liigitatud hindamistehnika järgi. Eri hindamistehnikaid määratletakse olenevalt kasutatavast sisendist järgmiselt:

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



(eurodes)	Tase (T)	31.12.2022	31.12.2021
Finantskohustised			
Tuletisinstrumentid	2	0	200 887
Finantsvarad			
Raha ja raha ekvivalendid	1	4 958 112	5 221 808
Nõuded ostjate vastu	3	377 881	259 532
Tuletisinstrumentid	2	19 124	0
Finantskohustised			
Intressikandvad võlakohustised	3	47 727 732	49 992 736
Kohustised ja ettemaksed	3	789 368	716 039

Ülaltoodud tabelis on varasid ja kohustisi kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, nende bilansiline väärtus on ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

Lisa 4 Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Kontserni juhtkond teeb raamatupidamise aastaaruande koostamisel hinnanguid ja eeldusi tuleviku kohta, mis mõjutavad raamatupidamispõhimõtete rakendamist ning varade, kohustiste, tulude, kulude ja avalikustatud tingimuslike varade ning kohustiste kajastatud summat.

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

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad raamatupidamise aastaaruandes kajastatud teavet, on järgmised.

Kinnisvara õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus määratakse iga aruandekuupäeva seisuga, mida hindab atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja. Kinnisvarahindaja määrab kinnisvarainvesteeringu väärtuse, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Lisateave kinnisvarainvesteeringu väärtuse määramisel kasutatud eelduste ja sisendite kohta on esitatud lisa 7.

Äriühendused

Kontsern on omandanud osalused tütarettevõtetes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütarettevõtte omandamine ei kujuta endast „lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest“, nagu on sätestatud IFRS 3 standardis, siis kajastatakse tütarettevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud varade ja kohustiste vahel nende suhteliste õiglase väärtuste alusel ning soetusmaksumus jaotamisel firmaväärtust ning edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi ei kajastata.

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

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

Kontsern hindab omandatud kinnisvara kui äriühendust, sest selle omandamisega omandati rendilepingud olemasolevate rentnikega koos rentnikele osutatavate lisateenustega.

Firmaväärtuse väärtuse languse hindamine

Kontsern hindab tütarettevõtjate omandamisel tekkinud firmaväärtuse bilansilise väärtuse võimalikku kaetava väärtuse vähenemist vähemalt kord aastas. Kasutusväärtuse leidmiseks on juhtkond prognoosinud raha genereerivate üksuste tulevase rahavoogusid ning valinud sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2022 oli 3 861 282 eurot (31.12.2021: 3 857 589 eurot). Firmaväärtuse allahindluse vajadust ei tuvastatud 2022. aastal ja 2021. aastal läbiviidud firmaväärtuse testide tulemusena. Detailsem informatsioon on avalikustatud lisas 6.

Lisa 5 Tütarettevõtted

UPP Logistics Properties OÜ kontserni kuuluvad 31.12.2022 seisuga järgmised ettevõtted:

Ettevõtte nimi	Riik	Osalus		Tegevus
		31.12.2022	31.12.2021	
UPP Logistics Properties OÜ	Eesti			Valdusettevõtte, emaettevõtte
<u>UPP Logistics Properties OÜ otseses omanduses:</u>				
UPP Jüri Logistics OÜ	Eesti	100%	100%	Valdusettevõtte
UPP Liepkalnio OÜ	Eesti	100%	100%	Valdusettevõtte
UPP&CO Kauno 53 OÜ	Eesti	100%	100%	Valdusettevõtte
UPP Olaines OÜ	Eesti	100%	100%	Valdusettevõtte
<u>UPP Jüri Logistics OÜ otseses omanduses:</u>				
UPP Taevavärava Logistics OÜ	Eesti	100%	100%	Kinnivara omav ettevõtte
<u>UPP Liepkalnio OÜ otseses omanduses:</u>				
UPP Liepkalnio UAB	Leedu	100%	100%	Kinnivara omav ettevõtte
<u>UPP&CO Kauno 53 OÜ otseses omanduses:</u>				
Promalita UAB	Leedu	100%	100%	Kinnivara omav ettevõtte
<u>UPP Olaines OÜ otseses omanduses:</u>				
Olaines Logistics SIA	Läti	100%	100%	Kinnivara omav ettevõtte

Lisa 6 Firmaväärtus

Alljärgnev analüüs annab ülevaate Kontserni tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtusest ning võrdleb tütarettevõtete netovarade väärtust aruandekuupäeval ning omandamisel. Firmaväärtuse korrigeerimise vajadus tuleneb juhul kui tütarettevõtete netovarade väärtus aruandekuupäeval on väiksem kui omandamisel. 31.12.2022 seisuga vajadus firmaväärtuse korrigeerimise osas puudub.

(eurodes)	31.12.2022				
	UPP & CO Kauno 53 OÜ	UPP Olaines OÜ	UPP Jüri Logistics OÜ	UPP Liepkalnio OÜ	KOKKU
Raha ja raha ekvivalendid	152 662	2 110	158	22 219	177 149
Nõuded ja ettemaksed	3 900	259 182	337 686	2 058 992	2 659 760
Põhivarad	9 031 660	16 829 051	4 521 618	1 251 486	31 633 815
Laenukohustised	5 371 850	9 172 028	2 905 914	2 004 000	19 453 792
Võlad ja ettemaksed	58 092	448 242	81 588	82 115	670 037
Identifitseeritavad netovarad omandamisel	2 208 070	4 262 543	277 005	252 819	7 000 437
Identifitseeritavate netovarade muutus	1 550 210	3 207 530	1 594 955	993 763	7 346 458
Identifitseeritavad netovarad 31.12.2022	3 758 280	7 470 073	1 871 960	1 246 582	14 346 895
Firmaväärtus omandamisel	587 735	542 261	0	1 450 468	2 580 464
Firmaväärtus 31.12.2022	587 735	542 261	0	1 450 468	2 580 464

Firmaväärtuse saldo muutuste analüüs on nähtav alljärgnevast tabelist:

(eurodes)	
Firmaväärtus 31.12.2020	1 446 775
UPP Olaines OÜ	542 261
UPP & CO Kauno 53 OÜ	587 735
Promalita UAB	1 280 818
Firmaväärtus 31.12.2021	3 857 589
UPP Liepkalnio OÜ firmaväärtuse korrigeerimine	3 693
Firmaväärtus 31.12.2022	3 861 282

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

Kontsern on investeerinud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse:

(eurodes)		Turuväärtus			
Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m²)	Ehitus-aasta	31.12.2022	31.12.2021
DPD Distribution Centre	Liepkalnio 180, Vilnius, Leedu	5 243	2008	6 030 000	5 560 000
DPD Logistikakeskus	Taevavärava tee 1, Lehmja, Eesti	5 889	2012	6 190 000	5 888 000
Onnineni keskladu	Taevavärava tee 2, Lehmja, Eesti	6 308	2006	6 320 000	6 010 000
Vievis Logistics Centre	Kauno 53, Vievis, Elektrenai, Leedu	21 232	2007	16 150 000	15 750 000
Olaines Logistics Park	Olaine regioon, Riia, Läti	37 204	2007	32 870 000	31 320 000
				67 560 000	64 528 000

Aruandlusperioodi jooksul toimusid Kontserni kinnisvarainvesteeringutes järgmised muutused:

(eurodes)		Kinnisvarainvesteeringud
Saldo 31.12.2020		17 458 000
Lisandumine äriühendusest		47 070 000
Saldo 31.12.2021		64 528 000
Kasum õiglase väärtuse muutustest		2 361 335
Kinnisvarainvesteeringute parenduste ettemaksed		185 840
Kinnisvarainvesteeringute parendused		582 631
Saldo 31.12.2022		67 657 806

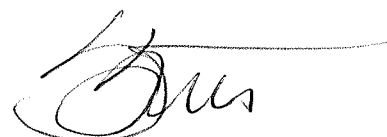
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise alused ja metoodika

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus põhineb atesteeritud kinnisvarahindajate koostatud hindamisaktidel. Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel:

(eurodes)					
Kinnisvarainvesteering	Õiglane väärtus	Hindamis-meetod	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Aasta keskmine renditulu*
31.12.2022					
DPD Distribution Centre	6 030 000	DCF	9,70%	8,00%	653 197
DPD Logistikakeskus	6 190 000	DCF	7,80%	7,00%	348 982
Onnineni keskladu	6 320 000	DCF	7,80%	7,20%	482 490
Vievis Logistics Centre	16 150 000	DCF	8,60%	7,50%	1 337 190
Olaines Logistics Park	32 870 000	DCF	9,00%	7,25%	2 689 582
KOKKU	67 560 000				5 511 441
31.12.2021					
DPD Distribution Centre	5 560 000	DCF	8,60%	8,25%	533 596
DPD Logistikakeskus	5 880 000	DCF	7,80%	7,50%	393 181
Onnineni keskladu	6 010 000	DCF	7,80%	7,50%	503 300
Vievis Logistics Centre	15 750 000	DCF	8,60%	7,75%	1 264 858
Olaines Logistics Park	31 320 000	DCF	8,75%	7,75%	2 743 086
KOKKU	64 528 000				5 438 020

*Käesolevas aruandes on aasta keskmise renditulu leidmisel kasutatud hindajate poolt prognoositud brutorenditulude väärtusi, mida kasutati hindajate poolt õiglase väärtuse leidmisel. 2021. majandusaasta aruandes kasutati aasta keskmine renditulu leidmiseks teist meetodit. Selleks, et väärtused oleksid võrreldavad, on käesolevas aruandes tagantjärei korrigeeritud ka 2021. aasta keskmised renditulu väärtused.

- o Renditulu: kasutatakse kehtivatest rendilepingutest tulenevaid hindu ja reaalseid kasvumäärasid.
- o Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske.
- o Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal.
- o 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 31.12.2022 ja 31.12.2021 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel:

Oluline mittejälgitav sisend	Kinnisvarainvesteering	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Väljumistootlikkus	DPD Distribution Centre	7,5 - 9%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.
	DPD Logistikeskus	7 - 8%	
	Onnineni keskladu	7 - 8%	
	Vievis Logistics Centre	7 - 8,5%	
	Olaines Logistics Park	6,75 - 8,75%	
Diskontomäär	DPD Distribution Centre	7,85 - 9,35%	Diskontomäära tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.
	DPD Logistikeskus	7,3 - 8,3%	
	Onnineni keskladu	7,3 - 8,3%	
	Vievis Logistics Centre	7,85 - 9,35%	
	Olaines Logistics Park	7,75 - 9,75%	
Rendihinna kasv aastas	DPD Distribution Centre	0 - 2,1%	Rendihinna kasv, <i>ceteris paribus</i> , suurendaks kinnisvara väärtust.
	DPD Logistikeskus	0 - 1,5%	
	Onnineni keskladu	0 - 1,5%	
	Vievis Logistics Centre	0 - 2%	
	Olaines Logistics Park	0 - 3%	
Pikaajaline vakantsuse määr	DPD Distribution Centre	2,5 - 5%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.
	DPD Logistikeskus	0 - 5%	
	Onnineni keskladu	0 - 5%	
	Vievis Logistics Centre	2 - 5%	
	Olaines Logistics Park	0 - 5%	

Tundlikkuse analüüs

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 keskmise projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja rendihinna kasvu võimalike muutuste alusel:

		Keskmine väljumistootlikkus 31.12.2022						
		6.90%	7.05%	7.20%	7.35%	7.50%	7.65%	7.80%
Rendihinna kasv aastas	-5.00%	66 560 000	65 740 000	64 950 000	64 190 000	63 460 000	62 760 000	62 090 000
	-3.75%	67 440 000	66 600 000	65 800 000	65 030 000	64 300 000	63 590 000	62 910 000
	-2.50%	68 310 000	67 470 000	66 650 000	65 880 000	65 130 000	64 410 000	63 720 000
	-1.25%	69 190 000	68 330 000	67 510 000	66 720 000	65 970 000	65 240 000	64 540 000
	0.00%	70 060 000	69 200 000	68 360 000	67 560 000	66 800 000	66 070 000	65 360 000
	1.25%	70 940 000	70 060 000	69 220 000	68 410 000	67 640 000	66 890 000	66 170 000
	2.50%	71 810 000	70 930 000	70 070 000	69 260 000	68 470 000	67 720 000	66 990 000
	3.75%	72 690 000	71 790 000	70 930 000	70 100 000	69 310 000	68 540 000	67 810 000
	5.00%	73 570 000	72 660 000	71 780 000	70 940 000	70 140 000	69 370 000	68 630 000

		Keskmine väljumistootlikkus 31.12.2021*						
		7.30%	7.45%	7.60%	7.75%	7.90%	8.05%	8.20%
Rendihinna kasv aastas	-5.00%	64 740 000	63 440 000	62 190 000	61 010 000	59 820 000	58 710 000	57 640 000
	-3.75%	65 670 000	64 350 000	63 080 000	61 880 000	60 690 000	59 550 000	58 470 000
	-2.50%	66 610 000	65 260 000	63 980 000	62 760 000	61 550 000	60 400 000	59 300 000
	-1.25%	67 540 000	66 180 000	64 870 000	63 640 000	62 410 000	61 250 000	60 130 000
	0.00%	68 470 000	67 090 000	65 770 000	64 528 000	63 270 000	62 090 000	60 960 000
	1.25%	69 400 000	68 010 000	66 660 000	65 400 000	64 130 000	62 940 000	61 790 000
	2.50%	70 340 000	68 920 000	67 560 000	66 280 000	64 990 000	63 780 000	62 620 000
	3.75%	71 270 000	69 830 000	68 460 000	67 160 000	65 860 000	64 630 000	63 450 000
	5.00%	72 200 000	70 750 000	69 350 000	68 030 000	66 720 000	65 470 000	64 280 000

*Tabeli „Keskmine väljumistootlikkus 31.12.2021“ väärtused tulenevad 2021. majandusaasta aruandest ning on ümardatud võrdsetel alustel üleval asuva tabeliga „Keskmine väljumistootlikkus 31.12.2022“

Kasutusrendilepingutest saadavad maksed

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2022	31.12.2021
(eurodes)		
Kuni üks aasta	4 916 669	4 126 209
Teisest kuni viienda aastani	5 833 802	2 396 681
Kokku	10 750 471	6 522 890

Lisa 8 Raha ja raha ekvivalendid

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	4 958 112	5 221 808
Raha ja raha ekvivalendid kokku	4 958 112	5 221 808

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu		377 881	259 532
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		45 088	31 242
Maksude ettemaksed	13	3 385	2 883
Intressimäära vahetuslepingu nõue		19 124	0
Nõuded ja ettemaksed kokku		445 478	293 657

Majandusaasta aruande koostamise seisuga on kõik 31.12.2022 seisuga üleval olnud nõuded ostjate vastu laekunud.

Lisa 10 Laenukohustised

31.12.2022 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alus- valuuta	Intressi- määr	Löpp- tähtaeg
OP Corporate Bank	460 000	6 133 334	6 593 334	EUR	3k euribor + 1,91%	31.03.2027
Luminor Bank AB	16 137 333	0	16 137 333	EUR	3k euribor + 2,4%	31.01.2023
Luminor Bank AB	2 333 315	0	2 333 315	EUR	3k euribor + 3%	25.05.2023
Swedbank Investeeringimisfondid AS	267 000	7 631 750	7 898 750	EUR	5%	2029
Allutatud võlakirjad (lühiajalised)	1 350 000	0	1 350 000	EUR	8%	11.05.2023
Allutatud võlakirjad (pikaajalised)	0	13 415 000	13 415 000	EUR	6-8%	2024-2025
Laenuvõlg kokku	20 547 648	27 180 084	47 727 732			

31.12.2022 (eurodes)	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
OP Corporate Bank	I järgu hüpoteek Rimi Logistikeskusele Vilniuses	16 150 000
Luminor Bank AB	I järgu hüpoteek DPD Vilnius Logistikeskusele	6 030 000
Luminor Bank AB	I järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	32 870 000
Luminor Bank AB	Tagatisdeposiit	157 971
Swedbank Investeeringimisfondid AS	I järgu hüpoteek Onninen ja DPD logistikeskusele	12 510 000
Allutatud võlakirjad	II järgu hüpoteek Rimi Logistikeskusele Vilniuses	16 150 000
Allutatud võlakirjad	III järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	32 870 000
Tuletisinstrument	II järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	32 870 000

31.12.2021 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alus- valuuta	Intressi- määr	Löpp- tähtaeg
OP Corporate Bank	7 053 334	0	7 053 334	EUR	3k euribor + 1,75%	31.03.2022
Luminor Bank AB	17 201 333	0	17 201 333	EUR	3k euribor + 2,4%	30.11.2022
Luminor Bank AB	224 004	2 333 315	2 557 319	EUR	3k euribor + 3%	25.05.2023
Swedbank Investeeringimisfondid AS	267 000	7 898 750	8 165 750	EUR	5%	2029
Allutatud võlakirjad (lühiajalised)	6 215 000	0	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Allutatud võlakirjad (pikaajalised)	0	8 800 000	8 800 000	EUR	6-8%	2023-2024
Laenuvõlg kokku	30 960 671	19 032 065	49 992 736			

31.12.2021		
(eurodes)	Laenutagatis	Tagatise väärtus
OP Corporate Bank	I järgu hüpoteek Rimi Logistikeskusele Vilniuses	15 750 000
Luminor Bank AB	I järgu hüpoteek DPD Vilnius Logistikeskusele	5 560 000
Luminor Bank AB	I järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	31 320 000
Luminor Bank AB	Tagatisdeposiit	157 971
Swedbank		
Investeeringufondid AS	I järgu hüpoteek Onninen ja DPD logistikeskusele	11 890 000
Allutatud võlakirjad	II järgu hüpoteek Rimi Logistikeskusele Vilniuses	15 750 000
Allutatud võlakirjad	III järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	31 320 000
Tuletisinstrument	II järgu hüpoteek Olaines Logistics Parkile	31 320 000

Lisa 11 Tuletisinstrumentid

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Intressimäära vahetuslepingu kohustis	0	200 887
Intressimäära vahetuslepingu nõue	19 124	0

Kõikide tütarettevõtete Intressimäära vahetuslepingud on tänaseks aegunud. Juhatus on koostamas uut strateegiat intressimäära riski maandamiseks vastavalt vahetuslepingute hindadele, efektiivsetele intressimääradele ning turukonjunktuurile.

Lisa 12 Kohustised ja ettemaksed

(eurodes)	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele		366 267	234 169
Võlad töötajatele		479	427
Maksuvõlad	13	106 284	148 042
Ostjate ettemaksud		160 296	160 983
Intressivõlad		156 042	172 418
Kohustised ja ettemaksed kokku		789 368	716 039

Lisa 13 Maksud

(eurodes)	Lisad	31.12.2022		31.12.2021	
		Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettemaksukonto saldo	9	3 385	0	2 883	0
Käibemaks	12	0	73 278	0	47 264
Ettevõtte tulumaks	12	0	19 173	0	60 862
Muud maksuvõlad	12	0	13 833	0	39 916
Maksud kokku		3 385	106 284	2 883	148 042

Eestis ja Lätis on jaotamata kasumi maksumäär null. Kasumit maksustatakse üksnes selle jaotamisel (20% netosummast). Eestis ja Lätis eraldi maksuarvestust ei peeta ning arvestusliku ja maksustatava kasumi vahel erinevusi ei ole.

Leedu tütarettevõtjalt on kajastatud edasilükkunud tulumaks kohustusemeetodil kõigi aruandekuupäeval esinevate ajutiste erinevuste kohta varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansilise väärtuse vahel raamatupidamisarvestuses:

(eurodes)	2022	2021
Välismaistest tütarettevõtjatest tulenev tulumaksukulu:		
- Tasumisele kuuluv tulumaksukulu	252 729	101 587
Välismaistest tütarettevõtjatest tulenev edasilükkunud tulumaksukohustus		
- Edasilükkunud tulumaksukohustus	3 008 878	2 921 953

Lisa 14 Emiteeritud kapital

Seisuga 31.12.2022 oli UPP Logistics Properties OÜ registreeritud osakapitali suurus 16 450 000 (31.12.2021: 16 450 000) eurot. Kõikide osade eest on täielikult tasutud ning need jagunevad järgnevalt:

(eurodes)	31.12.2022		31.12.2021	
Osanik	Osaluse suurus	%	Osaluse suurus	%
United Partners Property OÜ	12 000 000	72,95%	12 000 000	72,95%
Lignator AS	1 050 000	6,38%	1 050 000	6,38%
Jaakson ja KO OÜ	1 000 000	6,08%	1 000 000	6,08%
Usaldusfond Spring Capital Growth Fund 1	1 000 000	6,08%	1 000 000	6,08%
Frip OÜ	700 000	4,26%	700 000	4,26%
Helmes Investments OÜ	350 000	2,13%	350 000	2,13%
OÜ DSVH	350 000	2,13%	350 000	2,13%
Osakapital kokku	16 450 000	100,00%	16 450 000	100,00%
Osade arv	7		7	

Lisa 15 Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslik tulumaksukohustus

Kontserni jaotamata kasum 31.12.2022 seisuga oli 7 965 345 (31.12.2021: 2 834 138) eurot. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis võib dividendide jaotamisel tekkida, on 1 593 069 (31.12.2021: 566 828) eurot. Seega netodividendid on kokku 6 372 276 (31.12.2021: 2 267 310) eurot.

Maksimaalse potentsiaalse tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.

Tingimuslikud kohustused seoses pangalaenuodega

Ettevõtte ei ole ühegi pangalaenuga seotud. Seisuga 31.12.2022 ei ole Kontserni tütarettevõtted olnud vastuolus laenulepingu eritingimustega ühegi laenu osas.

Tingimuslikud kohustused seoses Maksuametiga

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2022. ja 2021. aastal ei viidud läbi kontrolli maksuhalduri poolt. Kontserni emaettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Muud tingimuslikud varad ja kohustised

Kontsernil puudusid 31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga tingimuslikud varad ja kohustised.

Lisa 16 Müügitulu segmendiaruandlus

Kontserni müügitulu jaguneb tegevusalade ning geograafiliste piirkondade järgi alljärgnevalt:

Tegevusala (eurodes)	2022	2021
Renditulu	5 435 322	4 372 505
Teenustasutulud	78 931	49 704
Päikeseenergia müük	23 660	7 982
Kokku müügitulu	5 537 913	4 430 191

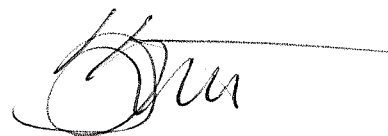
Geograafiline piirkond (eurodes)	2022	2021
Eesti	1 003 826	1 017 823
Läti	2 671 598	1 867 854
Leedu	1 862 489	1 544 514
Kokku	5 537 913	4 430 191

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)	2022	2021
Juhtimisteenused	-210 000	-227 300
Juriidiliste ja muude nõustamisteenuste kulud	-27 338	-10 279
Audit ja raamatupidamisteenus	-62 291	-47 818
Väärtpaberite haldus- ja tehingutasude kulud	-19 222	-34 678
Hindamisteenuste kulud	-8 059	-6 324
Riiklikud ja kohalikud maksud	-27 609	-20 161
Mitmesugused bürookulud	-5 525	-5 484
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-360 044	-352 044

Lisa 18 Alltöövõtuteenuste kulu

(eurodes)	2022	2021
Kommunaalkulud	-11 049	-2 026
Parendustööd	-30 585	-5 608
Fassaadihooldus	-25 014	-4 586
Lumelükkamine	-15 527	-2 847
Turvateenus	-501	-92
Kindlustus	-15 173	-2 782
Riiklikud ja kohalikud maksud	-62 172	-11 399
Mitmesugused teenuste kulud	-949	-174
Alltöövõtuteenuste kulu kokku	-160 970	-29 514



Lisa 19 Finantstulud ja kulud

(eurodes)	2022	2021
Intressitulud	382	64 966
Intressikulud, sh:	-2 206 978	-1 517 809
Pangalaenu intressikulu	-772 035	-266 890
Võlakirja intressikulud	-1 434 943	-1 307 081
Omanikulaenu intressikulu	0	56 162*
Intressi vahetuslepingu õiglase väärtuse muutus	181 763	-126 959
Muud finantstulud ja -kulud	-11 561	78 065
Finantstulud ja -kulud kokku	-2 036 394	-1 501 737

*Kuna varasem emaettevõtte, United Partners Property OÜ, loovutas oma laenu- ja intressinõuded uuele Kontserni emaettevõttele, UPP Logistics Property OÜ-le, ning varasemalt tekkinud intressikohustus United Partners Property OÜ ees ei kuulunud täitmisele, on aruandeaasta omanikulaenu intressikuludid vastavas summas korrigeeritud.

Lisa 20 Seotud osapooled

Aruandeperioodil on tehtud tehinguid seotud osapooltega. Kõik tehingud seotud osapooltega on tehtud turuhinnas. Seotud osapooltega tehtud tehingud ja perioodi lõpu saldod on esitatud allpool. Lisaks allpool toodud tehingutele maksti Kontserni juhtkonnale tasusid koos maksudega 2022. aastal 8 285 eurot ning 2021. aastal 7 491 eurot.

Emaettevõtted

UPP Logistics Properties OÜ-s on kontrolliv osalus järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Liik	Osalus	
		31.12.2022	31.12.2021
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõtte	72,95%	72,95%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõtte ja kontrolliv osapool	72,95%	72,95%

Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Alltoodud tabelis on välja toodud tehingud seotud osapooltega:

(eurodes)	2022		2021	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Kaupade ja teenuste ostud ja müügid rühmade lõikes				
Otsene emaettevõtte	210 000	0	224 760	0
Kontserni konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	57 316
Kokku ostud ja müügid seotud osapooltele	210 000	0	224 760	57 316



Lisa 21 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Olaines Logistics SIA pikendas laenulepingut Luminoriga

31.03.2023 sõlmiti Luminori ning SIA Olaines Logistics vahel laenulepingu lisa, millega pikendati laenu tähtaega kuni 25.02.2025 ning suurendati laenusummat kui 21,280 miljoni euroni. Laenu suurendamisega on plaanis refinantseerida UPP Liepkalnio UAB Luminori laen ning 8%-sed võlakirjad, ülejäänuga finantseeritakse päikesepargi rajamist (ca. 1,6 miljoni euro ulatuses).

Olaines Logistics SIA omandas kinnistu millele rajatakse päikesepark

19.05.2023 kanti SIA Olaines Logistics kinnistusraamatusse kinnistu 8080 003 0664 omanikuks, kinnistul algavad lähinädalatel päikesepargi ehitustööd. Paneelid ning inverterid on kohal, liitumislepingud on sõlmitud. Park plaanitakse üle anda augusti alguses.

NNL Latvija SIA rendilepingu pikendamine

20. aprillil 2023 pikendati rendilepingut NNL Latvija SIA-ga kuni 2031. aastani õigusega ennetähtaegselt leping lõpetada alates 2027. aastast. Lisaks võttis NNL rendile täiendavalt 840m² sügavkülmutatud pinda, NNL rendib nüüd kokku 3 329 m² sügavkülmutatud pinda Olaineses. Leppisime kokku ka üüri alandamises 9,1 EUR/m² pealt 8,5 EUR/m² peale kuna leping on üsna pikk ning nende indekseeritud rent lepingu lõppedes oleks päris kõrge. Olime nõus baasi veidi lepingu pikendamise eest ning täiendavate pindade üürile võtmise eest alandama. Sügavkülmutatud pinnal tegutses eelnevalt Girteka allüürnik, kelle lepingutingimused ei olnud nii soodsas kui saime NNL-iga kokku lepitud.

DPD Eesti AS kinnistule paigaldatakse keskpingel alajaam

DPD Eesti AS pakiteenus liigub üsna kiirelt elektrimootoritele, on rajanud kinnistule päris arvestatava laadimistaristu mida on plaanis veel laiendada. Seoses sellega on tekkinud vajadus lühiajaliselt suurte energiamahutude järele, mille lahendamise keskpingel alajaama rajamisega kinnistule. Kulude jaotuses oleme kokku leppinud, et UPP Taevavärava Logistics OÜ kannab liitumiskulud umbes 60 tuhande euro ulatuses ning DPD Eesti AS kannab alajaama kulud umbes 100 tuhande euro ulatuses.

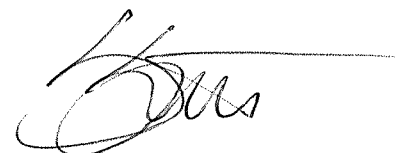


Lisa 22 Emaettevõtja konsolideerimata finantsaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades konsolideerimisgrupi emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded.

Emaettevõtja konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Vara		
Põhivara		
Firmaväärtus	2 580 464	2 576 771
Investeeringud tütarettevõtetesse	14 346 895	9 518 226
Pikaajalised laenunõuded	4 438 792	4 422 792
Põhivara kokku	21 366 151	16 517 789
Käibevara		
Nõuded ja ettemaksed	551 054	273 538
Raha	3 298 500	3 542 811
Lühiajalised võlakirjad	250 000	0
Käibevara kokku	4 099 554	3 816 349
Varad kokku	25 465 705	20 334 138
Omakapital ja kohustised		
Omakapital		
Emiteeritud kapital	16 450 000	16 450 000
Ülekurss	1 050 000	1 050 000
Jaotamata kasum	7 965 345	2 834 138
Omakapital kokku	25 465 345	20 334 138
Lühiajalised kohustised		
Kohustised ja ettemaksed	360	0
Lühiajalised kohustised kokku	360	0
Kohustised kokku	360	0
Omakapital ja kohustised kokku	25 465 705	20 334 138



Emaettevõtja konsolideerimata kasumiaruanne

	2022	2021
(eurodes)	EUR	EUR
Müügitulu	210 000	224 760
Mitmesugused tegevuskulud	-252 607	-227 689
Ärikasum	-42 607	-2 929
Kasum kapitaliosaluse meetodist	4 828 669	2 062 640
Intressitulud	343 002	324 413
Intressikulud	-1 550	0
Kasum enne tulumaksustamist	5 127 514	2 384 124
Aruandeaasta kasum	5 127 514	2 384 124
Aruandeaasta koondkasum	5 127 514	2 384 124

Emaettevõtja konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2022	2021
(eurodes)	EUR	EUR
Äritegevusega seotud rahavood		
Aruandeaasta ärikahjum	-42 607	-2 929
Muutused käibekapitalis:		
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes	-5 086	919
Muutus äritegevusega seotud kohustistes ja ettemaksetes	360	-7 000
Äritegevusega seotud netorahavood	-47 333	-9 010
Investeermistegevusega seotud rahavood		
Tasutud tütarettevõtete omandamisel	0	-2 002 500
Lühiajaliste võlakirjade soetus	-250 000	0
Väärtpaberite lunastamine	-3 609	0
Antud laenud ja soetatud võlakirjad	-3 698 000	0
Antud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	3 682 000	0
Laekunud intressid	75 862	53 757
Investeermistegevusega seotud netorahavood	-193 747	-1 948 743
Finantseerimistegevusega seotud rahavood		
Laekunud osade emiteerimisest	0	5 500 000
Makstud intressid	-3 231	0
Finantseerimistegevusega seotud netorahavood	-3 231	5 500 000
Raha ja selle ekvivalentide netosuurenemine	-244 311	3 542 247
Raha ja selle ekvivalendid aasta alguses	3 542 811	564
Raha ja selle ekvivalendid aasta lõpus	3 298 500	3 542 811



Emaettevõtja konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum	Kokku
(eurodes)	EUR		EUR	EUR	EUR
Saldo 31.12.2020	2 500	1 936 600	0	450 014	2 389 114
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	2 384 124	2 384 124
Osade emiteerimine	16 447 500	-1 936 600	1 050 000	0	15 560 900
Saldo 31.12.2021	16 450 000	0	1 050 000	2 834 138	20 334 138
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	5 127 514	5 127 514
Muud muutused	0	0	0	3 693	3 693
Saldo 31.12.2022	16 450 000	0	1 050 000	7 965 345	25 465 345



Kasumi jaotamise ettepanek

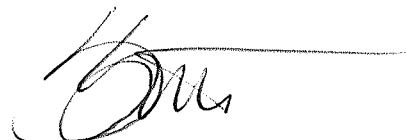
Juhatuse esimees teeb UPP Logistics Properties OÜ osanikele ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

(eurodes)	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 908 943
Aruandeaasta kasum	5 056 402
Jaotuskõlbulik kasum kokku	7 965 345
Dividendid	0
Jaotamata kasum pärast kasumijaotust	7 965 345

/digitaalselt allkirjastatud/

Siim Sild

UPP Logistics Properties OÜ juhatuse esimees
13.06.2023, Tallinn



Juhatuse deklaratsioon

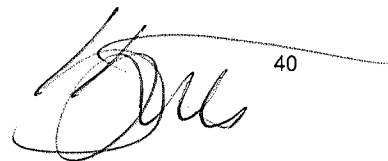
Juhatus kinnitab, et UPP Logistics Properties OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruandes, mis hõlmab perioodi 01.01.2022-31.12.2022, kajastatud finantsiline ja muu teave annab tõese ja õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ja -seisundist.

/digitaalselt allkirjastatud/

Siim Sild

UPP Logistics Properties OÜ juhatuse esimees

13.06.2023, Tallinn



40

Grant Thornton Baltic OÜ

Pärnu mnt 22
10141 Tallinn, Eesti

T +372 626 0500

E info@ee.gt.com

Reg-nr 10384467
KMKR nr EE100086678

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**UPP Logistics Properties osanikele****Arvamus**

Oleme auditeerinud UPP Logistics Properties OÜ konsolideerimisgrupi (edaspidi „Grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022 ning konsolideeritud koondkasumiaruannet, 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 olulistes osades õiglaselt Grupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme Grupist sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.



Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab Grupi 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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvates seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama Grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, 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 konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks Grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada Grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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.

Mart Nõmper
Vandeaudiitor nr 499

Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
13. juuni 2023

Digitaalselt allkirjastatud 13.06.2023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	210000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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