

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: United Partners Property OÜ

registrikood: 11146281

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 141

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6616450

faks: +372 6616455

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 8 Muud nõuded	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Laenukohustised	12
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14
Lisa 15 Intressitulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

United Partners Property OÜ tegeleb kinnisvaraalaste investeeringute haldamise, juhtimise ja väärtustamisega, omades osalusi projektiettevõtetes.

Ettevõtte missiooniks on leida ja väärtustada huvitavaid ning perspektiivikaid arendus- ja rahavoo-objekte, kasutades United Partners'i grupi osanike, töötajate ja partnerite kontaktivõrgustikku ning oskusteavet lisaks kinnisvarasektorile ka finants- ja nõustamissfäärist. Komplekssem lähenemine võimaldab struktureerida ja realiseerida keerukamaid ning suurema mahuga projekte, milliseid on aruandeaastel nii omandatud kui veelgi enam ette valmistatud omandamiseks järgneval perioodil.

OÜ United Partners Property omas 31. detsembril 2016. aastal osalust kaheksas tütarettevõttes, sh kolmes neist 100% ja viies 50%, viimasel juhul etendades strateegilise investori rolli ning vastavat projekti juhtides. Täpsem informatsioon esitatud raaamatupidamise aruande lisas 5.

Ettevõtteid, mille üle OÜ United Partners Property omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli, oli 31.12.2016 seisuga kaks. Mõlemal juhul on ettevõtte osalus 25% ning tegemist on märkimisväärsel perspektiivi omavate, kuid pikka planeeringuprotsessi eeldavate projektidega, mis samas täiendava olulise väärtusena teenivad olemasoleval kujul rahavoogu. Täpsem informatsioon esitatud raaamatupidamise aruande lisas 6.

Peamised finantssuhtarvud	2 016	2 015
Likviidsuskordaja (kordades)	1,5	0,91
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	0,74	4,92
Võlakordaja (kordades)	0,43	0,83
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,42	0,80
Omakapitali osakaal (kordades)	0,71	0,21
ROA %	46,51%	16,68%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Likviidsuskordaja=(käibevara-varud) /lühiajalised kohustised

Võla ja omakapitali suhe=intressi kandvad võlakohustised/omakapital

Võlakordaja=kohustised/(kohustised+omakapital)

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

Omakapitali osakaal=omakapital/keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/varad* 100

Ühing ei ole võtnud kohustusi ega andnud välja garantiisid, mis võiksid oluliselt mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud tasusid ega muid soodustusi.

United Partners Property OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Hallar Loogma
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	73 096	27	
Nõuded ja ettemaksed	2 507	190 985	2
Kokku käibevarad	75 603	191 012	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	47 012	13 250	4
Finantsinvesteeringud	1 687 000	762 500	7
Nõuded ja ettemaksed	567 900	464 645	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 000	15 000	9
Kokku põhivarad	2 316 912	1 255 395	
Kokku varad	2 392 515	1 446 407	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 000	209 000	10
Võlad ja ettemaksed	31 502	252	11
Kokku lühiajalised kohustised	50 502	209 252	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	984 900	992 900	10
Kokku pikaajalised kohustised	984 900	992 900	
Kokku kohustised	1 035 402	1 202 152	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 443	199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 112 858	241 244	
Kokku omakapital	1 357 113	244 255	
Kokku kohustised ja omakapital	2 392 515	1 446 407	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	44 750	54 970	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 850	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-593	-1 820	
Muud ärikulud	-4	0	
Ärikasum (kahjum)	13 303	53 150	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	31 637	0	14
Intressitulud	200 531	197 876	15
Intressikulud	-955	-9 782	
Muud finantstulud ja -kulud	868 342	0	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 112 858	241 244	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 112 858	241 244	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ United Partners Property 2016. majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale, kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ United Partners Property majandusaasta aruanne ei ole konsolideeritud. Konsolideeritud aruande koostab Eestis registreeritud äriühing, OÜ United Partners Group, kellele kuulub 100 %-line osalus OÜ-s United Partners Property.

Aruandevormiks on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

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

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

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

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

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja – kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatel väärtapaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Välisvaluutas fikseeritud finantsvarade valuutakursside muutustest tingitud ümberhindluse vahed, sisemise intressimäära alusel arvestatud intressitulu ja omakapitaliinstrumentidelt saadud dividenditulu kajastatakse kohe kasumiaruandes.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtapaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtapaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

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

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

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

Väärtuse languse tühistamised:

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

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna kirjel "mitmesugused tegevuskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kirjel "finantstulud (-kulud)".

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati. Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtteks loetakse ettevõtteid, mille üle emaettevõttele on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat. Tütar- ja sidusettevõtteid kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale eraldatakse igal aastal puhaskasumist vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Maksumääraks on 20/80 väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tütarettevõtteid;
- c. sidusettevõtteid;
- d. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- e. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- f. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	0		3
Muud nõuded	570 400	2 500	567 900	0	
Laenunõuded	567 900	0	567 900	0	
Viitlaekumised	2 500	2 500	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	570 407	2 507	567 900		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	655 630	190 985	464 645	0	
Laenunõuded	647 630	182 985	464 645	0	
Viitlaekumised	8 000	8 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	655 630	190 985	464 645		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	650	0	251
Ettemaksukonto jääk	7		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	650	0	251

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14 000	12 500
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	33 012	750
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	47 012	13 250

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
14025788	Aedlinna Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	50
12503019	Kristiine Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	50
12519279	Lilleküla Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
12746779	Lilleküla Kodu 2 OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50
12687901	Männimetsa Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
14076314	Pargi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	50
14157030	Rae Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100
12656059	Viimsi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12768290	Kitseküla Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	25	25
12960047	UPP&CO Aia 7 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	0	25

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2015	762 500	762 500
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	762 500	762 500
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2015	762 500	762 500
Soetamine	1 124 500	1 124 500
Müük müügihinnas või lunastamine	-200 000	-200 000
31.12.2016	1 687 000	1 687 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 687 000	1 687 000

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Laenunõuded	567 900	0	567 900	0		
Laenunõuded seotud osapooltele	567 900	0	567 900	0	EUR	Tähtajatu
Viitlaekumised	2 500	2 500	0	0		
Seotud osapooltelt	2 500	2 500	0	0		
Kokku muud nõuded	570 400	2 500	567 900	0		
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Laenunõuded	647 630	182 985	464 645	0		
Laenunõuded seotud osapooltele	647 630	182 985	464 645	0	EUR	Tähtajatu
Viitlaekumised	8 000	8 000	0	0		
Kokku muud nõuded	655 630	190 985	464 645	0		

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	15 000
31.12.2015	15 000
31.12.2016	15 000

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooltelt saadud laen	19 000	19 000			0%	EUR	Tähtajatu	17
Lühiajalised laenud kokku	19 000	19 000						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooltelt saadud laen	984 900	0	984 900	0	0%	EUR	Tähtajatu	17
Pikaajalised laenud kokku	984 900	0	984 900	0				
Laenukohustised kokku	1 003 900	19 000	984 900	0				17
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooltelt saadud laen	209 000	209 000			0%	EUR	Tähtajatu	17
Lühiajalised laenud kokku	209 000	209 000						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooltelt saadud laen	992 900	0	992 900	0	0%	EUR	Tähtajatu	17
Pikaajalised laenud kokku	992 900	0	992 900	0				
Laenukohustised kokku	1 201 900	209 000	992 900	0				17

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 852	30 852	
Maksuvõlad	650	650	3
Kokku võlad ja ettemaksed	31 502	31 502	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1	1	
Maksuvõlad	251	251	3
Kokku võlad ja ettemaksed	252	252	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016 moodustab 1,354,301.00 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 270,860.00 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1,083,441.00 eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 750	54 970
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 750	54 970
Kokku müügitulu	44 750	54 970
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldusteenus	44 750	54 970
Kokku müügitulu	44 750	54 970

Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2016	2015
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	31 637	0
UPP&CO Aia 7 OÜ	31 637	0
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	31 637	0

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu võlakirjadelt	199 331	197 876
Intressitulu laenudelt	1 200	0
Kokku intressitulud	200 531	197 876

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud finantstulud	868 342	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	868 342	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	870 900	0	992 900
Tütarettevõtjad	1 692 400	214 500	1 355 630	0
Sidusettevõtjad	562 500	0	62 500	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	114 000	0	209 000

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
United Partners Group OÜ	0	0	0	122 000	0%	EUR	Tähtajatu
Tütarettevõtjad							
Aedlinna Kodu OÜ	185 600	5 600	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Kristiine Kodu OÜ	310 112	181 867	180 000	180 000	9%	EUR	Tähtajatu
Lilleküla Kodu OÜ	35 050	218 035	266 000	250 490	9%	EUR	Tähtajatu
Lilleküla Kodu 2 OÜ	38 000	238 000	366 775	363 285	9%	EUR	Tähtajatu
Männimetsa Kodu OÜ	14 010	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Pargi Kodu OÜ	54 500	0	31 600	31 600	9%	EUR	Tähtajatu
Rae Kodu OÜ	321 000	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Viimsi Kodu OÜ	841 500	811 500	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Sidusettevõtjad							
UPP&CO Aia 7 OÜ	500 000	0	0	0	0%	EUR	Tähtajatu
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
United Partners Advisory OÜ	0	0	5 000	5 000	0%	EUR	Tähtajatu
United Partners Asset Management OÜ	0	0	0	20 000	0%	EUR	Tähtajatu
United Focus OÜ	0	0	0	50 000	8%	EUR	Tähtajatu
United Partners Investments OÜ	0	0	0	25 000	0%	EUR	Tähtajatu

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
United Partners Group OÜ	0	0	175 900	17 000	0%	EUR	Tähtajatu
Tütarettevõtjad							
Aedlinna Kodu OÜ	0	0	0	0			
Kristiine Kodu OÜ	233 755	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Lilleküla Kodu OÜ	137 525	328 100	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Lilleküla Kodu 2 OÜ	349 695	182 145	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Männimetsa Kodu OÜ	202 890	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Pargi Kodu OÜ	0	0	0	0			
Rae Kodu OÜ	0	0	0	0			
Viimsi Kodu OÜ	469 165	243 907	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Sidusettevõtjad							
Kitseküla Kinnisvara OÜ	62 500	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
United Partners Advisory OÜ	0	0	26 900	26 900	0%	EUR	Tähtajatu
United Partners Asset Management OÜ	0	0	134 000	0	0%	EUR	Tähtajatu
United Focus OÜ	0	0	260 000	210 000	8%	EUR	Tähtajatu
United Partners Investments OÜ	0	0	48 200	23 200	0%	EUR	Tähtajatu

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	34 750	0	8 000
Sidusettevõtjad	0	10 000	0	42 320

Tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmetele töötasu ega muid hüvitisi ei makstud. Samuti ei ole tasusid ega hüvitisi ette nähtud juhatusel või nõukogu liikmetega lepingute lõpetamise korral.

Antud laenude ja antud laenude tagasimaksed all kajastuvad ka soetatud võlakirjad ning nende lunastamised.

Saadud laenude ja saadud laenude tagasimaksed all kajastuvad ka emiteeritud võlakirjad ning nende lunastamised.

Nõue sidusettevõtte UPP&CO Aia 7 OÜ vastu tuleneb varalise õiguse üleandmisest.

Varalise õiguse sisuks oli mandaadilepingu alusel tehtud töö, kantud kulutused, tegevus kinnivaraobjekti väärtustamisel ja investeerimisvõimaluse loomine.

Nõue on konverteeritud võlakirjaks.

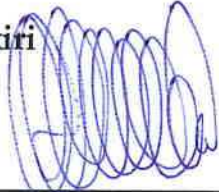
Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2016. aastal, nii nagu ka 2015. aastal, tehtud allahindlusi.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on : 28.12.2017

United Partners Property OÜ (registrikood: 11146281) 01.01.2016-31.12.2016

majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja	Allkirjastaja roll	Kuupäev	Allkiri
Hallar Loogma	Juhatuse liige	28.12.2017	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 112 858
Kokku	1 354 301
Jaotamine	
Kokku	1 354 301

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	44750	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
United Partners Group OÜ	11019333	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616450
Faks	+372 6616455
E-posti aadress	property@unitedpartners.ee