

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: United Partners Group OÜ

registrikood: 11019333

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 141
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: info@unitedpartners.ee

veebilehe aadress: www.unitedpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 5 Varud	16
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	19
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	21
Lisa 13 Kasutusrent	21
Lisa 14 Laenukohustised	22
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 16 Eraldised	24
Lisa 17 Osakapital	25
Lisa 18 Müügitulu	26
Lisa 19 Muud äritulud	27
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	27
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	27
Lisa 22 Tööjõukulud	28
Lisa 23 Intressikulud	28
Lisa 24 Tulumaks	28
Lisa 25 Seotud osapooled	28
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	30
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	31
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
Lisa 30 Tegevuse jätkuvus	32
Aruande allkirjad	33
Vandeaudiitori aruanne	34

TEGEVUSARUANNE

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte United Partners Group OÜ on asutatud 2003. aasta oktoobris. Äriühingu põhitegevusalaks on investeringute haldamine.

OÜ United Partners Group omas osalust järgmistes tütarettevõtetes:

	31.12.2017	31.12.2016
United Partners Investments OÜ osalus järgmistes tütarettevõtetes:	100%	100%
Nordic Lumber AS	100%	100%
Metkall OÜ (müüdnud veebruaris 2018)	100%	100%
Nordic Wood Group OÜ	100%	100%
- United Partners Advisory OÜ - United Partners Private Equity OÜ - United Partners Property OÜ osalus järgmistes tütarettevõtetes:	100%	100%
Aedlinna Kodu OÜ	50%	50%
Kristiine Kodu OÜ	50%	50%
Lilleküla Kodu OÜ	100%	100%
Lilleküla Kodu 2 OÜ	50%	50%
Männimetsa Kodu OÜ	100%	100%
Pargi Kodu OÜ	50%	50%
Rae Kodu OÜ	50%	100%
Viimsi Kodu OÜ	50%	50%
UPP Liepālnio OÜ	100%	0%
UPP & CO Peterburi 38 OÜ	100%	100%
UPP & CO Kauno 53 OÜ osalus järgmistes tütarettevõtetes:	100%	0%
Promalita UAB	100%	0%
UPP Olaines OÜ osalus järgmistes tütarettevõtetes:	100%	0%
Olaines Logistics SIA osalus järgmistes tütarettevõtetes:	100%	0%
Olaines Logistics Parks SIA	100%	0%
United Partners Asset Management OÜ osalus järgmistes tütarettevõtetes:	100%	100%
United Focus OÜ	100%	100%
United Baltic Sea OÜ	100%	100%

Konsolideerimisgrupi müügi käive aruandeaastal oli 10 694 (2016: 5 703) tuhat eurot, millest põhiosa 33 % (2016: 36 %) moodustas kinnisvaraarenduse müük, 31 % 2016: 11 %), ärikonsultatsioonid ning 18% (2016: 30 %) immutatud puidu müük.

Konsolideerimisgrupis oli 36 töötajat, eelmise aruandeprioodiga võrreldes muutusi ei olnud. Töötajatele arvestatud tasude üldsumma (töötasu ja maksud) oli 582 (2016. a. 510) tuhat eurot. Juhatuse ja nõukogu liikmetele soodustusi ja lahkumishüvitisi ette nähtud ei ole.

Aruandeaastal asutati kolm äriühingut: UPP&CO Kauno 53 OÜ, UPP Olaines OÜ ja UPP Liepkaļnio OÜ ning võõrandati 50 % osalus Rae Kodu OÜ-s.

Kontsern omandas 100% osaluse Remeta UAB-s, Leedu Vabariigis. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahel toimunud äriühendusega. Remeta UAB ühendati aruandeaastal UPP&CO Kauno 53 OÜ tütarettevõtte Promalita UAB-ga.

Veel soetati 100% osalus Olaines Logistics SIA-s, Läti Vabariigis, mis omandas 100% osaluse Olaines Logistics Park SIA-s. Tegemist oli samuti sõltumatute osapoolte vahel toimunud äriühendusega.

Võõrandati 50% osalus Rae Kodu OÜ-s.

Kontsernil ei olnud aruandeaastal olulisi arendustegevuse projekte ning ka eeloleval aastal ei ole plaanis neid teha.

Üldkokkuvõttes võib märkida, et lõppenud majandusaasta osutus kontsernile igati edukaks. Õnnestus oluliselt kasvatada nii ärimahte kui kasumlikkust. Suutsime tugevdada ja laiendada meeskonda, süstematiseerida äritegevust ning läbi spetsialiseerumise tõsta professionaalsuse astet.

Uuele 2018 majandusaastale läheme vastu ambitsioonikate eesmärkidega. Ees ootavad realiseerimist pikaajaliselt planeeritud ning lõppfaasis olevad projektid ärikinnisvara, fondihalduse ja nõustamise vallas.

Kontserni suhtarvud	2 017	2 016
Puhasrentaablus %	18%	14%
Võla ja omakapitali suhe	4,62	0,35
Võlakordaja (kordades)	0,83	0,30
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,71	0,19
Omakapitali rentaablus %	19,04%	10,25%
Omakapitali osakaal	0,29	0,78
ROA %	2,98%	6,81%

Saadud andmete valemid

Puhasrentaablus % = puhaskasum / müügitulu * 100
Võla ja omakapitali suhe = intressi kandvad võlakohustused / omakapital
Võlakordaja (kordades) = kohustised / (kohustised + omakapital)
Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustised / (pikaajalised kohustised + omakapital)
Omakapitali rentaablus % = puhaskasum / keskmine omakapital (12 k) * 100
Omakapitali osakaal = omakapital / keskmised varad (12 k)
Varade tulukus ROA % = puhaskasum / varad * 100

Juhatuse liige
Mart Tooming

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 109 684	538 029	2
Finantsinvesteeringud	0	240 346	3
Nõuded ja ettemaksed	905 432	357 806	4
Varud	3 736 363	4 798 677	5
Kokku käibevarad	5 751 479	5 934 858	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 090 933	4 095 251	
Finantsinvesteeringud	1 097 672	1 298 422	9
Nõuded ja ettemaksed	567 421	467 421	4
Kinnisvarainvesteeringud	46 966 452	15 000	10
Materiaalsed põhivarad	602 970	508 887	11
Immateriaalsed põhivarad	1 282 000	1 916	12
Kokku põhivarad	54 607 448	6 386 897	
Kokku varad	60 358 927	12 321 755	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 478 134	613 644	14
Võlad ja ettemaksed	1 740 154	740 950	15
Kokku lühiajalised kohustised	7 218 288	1 354 594	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	40 706 562	2 399 632	14
Eraldised	2 011 748	0	16
Kokku pikaajalised kohustised	42 718 310	2 399 632	
Kokku kohustised	49 936 598	3 754 226	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 500 180	7 765 316	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 800 750	839 207	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	10 303 742	8 607 335	
Vähemusosalus	118 587	-39 806	
Kokku omakapital	10 422 329	8 567 529	
Kokku kohustised ja omakapital	60 358 927	12 321 755	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	10 694 430	5 703 467	18
Muud äritulud	998 013	368	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 941 264	-4 627 631	20
Mitmesugused tegevuskulud	-559 518	-379 273	21
Tööjõukulud	-581 590	-509 695	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-115 017	-97 576	11,12
Muud ärikulud	-7 976	-5 724	
Ärikasum (kahjum)	2 487 078	83 936	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14 775	227 698	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	41 093	
Intressitulud	50 386	74 063	
Intressikulud	-571 485	-85 452	23
Muud finantstulud ja -kulud	59 627	472 633	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 040 381	813 971	
Tulumaks	-79 978	0	24
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 960 403	813 971	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 800 750	839 207	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	159 653	-25 236	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 487 078	83 936	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	115 017	97 576	11,12
Muud korrigeerimised	-997 219	-3 069	
Kokku korrigeerimised	-882 202	94 507	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-641 211	-82 550	
Varude muutus	1 062 314	-1 734 082	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	882 978	259 392	
Muud rahavood äritegevusest	-19 079	0	
Kokku rahavood äritegevusest	2 889 878	-1 378 797	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-72 224	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-46 189 565	-8 000	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 250	4 625	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-202 480	-951 092	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	399 385	841 725	
Antud laenud	0	-100 000	
Antud laenude tagasimaksed	200 750	0	
Laekunud intressid	43 949	74 063	
Laekunud dividendid	68 713	7 731	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-45 677 998	-203 172	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	44 210 600	3 010 087	
Saadud laenude tagasimaksed	-789 677	-1 488 261	
Arvelduskrediidi saldo muutus	493 510	13 375	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-33 110	-8 113	
Makstud intressid	-524 100	-85 452	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	43 357 223	1 441 636	
Kokku rahavood	569 103	-140 333	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	538 029	680 337	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	569 103	-140 333	
Valuutakursside muutuste mõju	2 552	-1 975	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 109 684	538 029	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	2 556	256	7 758 316	-11 569	7 749 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	839 207	-25 236	813 971
Muud muutused omakapitalis	0	0	7 000	-3 001	3 999
31.12.2016	2 556	256	8 604 523	-39 806	8 567 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 800 750	159 643	1 960 393
Muud muutused omakapitalis	0	0	-104 343	-1 250	-105 593
31.12.2017	2 556	256	10 300 930	118 587	10 422 329

Muud muutused aruandeaasta omakapitalis kajastavad eelmiste perioodide kapitaliosaluse korrigeerimise tüütuks.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ United Partners Group 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ United Partners Group (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ United Partners Group ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

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

Pärast algsel arvelevõtmisel kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, v.a.:

a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern 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.

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

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarade valuutakursside muutustest tingitud ümberhindluse vahed, sisemise intressimäära alusel arvestatud intressitulu ja omakapitaliinstrumentidelt saadud dividenditulu kajastatakse kokkeseelt kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu

jooksul (v.a. investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, 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 nüüdsväärtuseni (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 nüüdsväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- c) õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

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

Väärtuse languse tühistamised:

- (a) juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest 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) õiglases 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 kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

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

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

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

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja –kuludes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

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

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

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. Sidusettevõtted on konsolideeritud aruandes kajastatud õiglastes väärtustes.

Õiglastes väärtustes kajastatavaid investeeringuid hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende hetke õiglastele väärtusele, arvamata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulutusi. Õiglaste väärtuse muutust kajastatakse järjepidevalt (s.t investeeringu soetamise hetkest kuni selle realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruande real „finantstulud ja -kulud“.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 26) kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest, millest varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangule lähtudes normaalsetest tootmismahitudest.

Tootmisprotsessi käigus saadavate kõrvaltoodete, mille turuväärtus on ebaoluline võrreldes põhitoodangu turuväärtusega, üle eraldi arvestust ei peeta. Kõrvaltoodete müügil kajastatakse see bilansis neto realiseerimismaksumuses. Neto realiseerimismaksumus arvestatakse maha varude soetusmaksumusest.

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude kuludesse kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "ostetud kaupade ja teenuste kulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" (kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

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

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

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

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

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

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida kontsern saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust. Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui

uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

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

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

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

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

Firmaväärtus ja kajastamise erisused.

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

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

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

Firmaväärtuse allahindlused kajastatakse otse kasumiaruandes. Allahindlused ei kuulu tühistamisele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

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

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

Rendid

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

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimis põhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lähem. Kapitalirendi tingimustel müüdüd vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks/-tuluks ja rendikohustuse/-nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise 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, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale. Müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingutest saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid. Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted.

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 kaasnevad 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.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Välismaal registreeritud tütarettevõtted.

Vastavalt tulumaksuseadusele on ettevõtte puhaskasum, mida on korrigeeritud tulumaksuseaduses sätestatud ajutiste ja püsivate erinevustega, Leedus tulumaksuga maksustatav (maksumäär on 15%).

Läti tulumaksumäär, peale maksureformi 2017. aastal, on sama ja maksutamise põhimõtted samad, mis Eestis, välja arvatud Lätis asuva kinnisvara võõrandamisel kohalduv tulumaks, mis on 3%.

Edasilükkunud tulumaks on kajastatud kohustusemeetodil kõigi bilansikuupäeval esinevate ajutiste erinevuste kohta varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansilise väärtuse vahel raamatupidamisarvestuses. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus tekivad kasumid, mille arvelt saab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Tasumisele kuuluv tulumaksukohustus kajastatakse lühiajalise kohustusena ja edasilükkunud tulumaksu-kohustus pikaajalise kohustusena.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 17.

Seotud osapooled

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

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha kassas	2 943	3 439
Raha arvelduskontol	1 106 741	534 590
Kokku raha	1 109 684	538 029

Kontsern arveldab Eestis, Lätis ja Leedus mitmes erinevas pangas. Aruandeperioodil raha tähtajalistel deposiidikontodel ei olnud.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	240 346	240 346
Kajastatud õiglases väärtuses	240 346	240 346
Soetamine	167 211	167 211
Müük müügihinnas või lunastamine	-399 385	-399 385
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-8 172	-8 172
31.12.2017	0	0

Aruandeaastal võõrandati kogu väärtpaberiportfell, mida hoiti Saxo pangas.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	665 272	665 272	0	
Ostjatelt laekumata arved	665 272	665 272	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51 588	51 588	0	6
Muud nõuded	679 397	111 976	567 421	
Laenunõuded	567 421	0	567 421	
Intressinõuded	6 415	6 415	0	
Viitlaekumised	105 561	105 561	0	
Ettemaksed	76 596	76 596	0	
Tulevaste perioodide kulud	76 596	76 596	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 472 853	905 432	567 421	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	191 371	191 371	0	
Ostjatelt laekumata arved	191 371	191 371	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42 048	42 048	0	6
Muud nõuded	572 802	105 381	467 421	
Laenunõuded	567 421	100 000	467 421	
Viitlaekumised	5 381	5 381	0	
Ettemaksed	19 006	19 006	0	
Tulevaste perioodide kulud	19 006	19 006	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	825 227	357 806	467 421	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	302 823	304 673
Lõpetamata toodang	2 683 251	3 653 704
Lõpetamata kinnisvaraarendus	2 683 251	3 653 704
Valmistoodang	622 598	748 939
Müügiks ostetud kaubad	126 707	88 276
Ettemaksed varude eest	984	3 085
Kokku varud	3 736 363	4 798 677

Valmistoodangu jääk on võetud bilansis arvele tootmisomahinnas.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	87 520	0	0
Käibemaks	51 588	293 946	42 048	19 321
Üksikisiku tulumaks	0	6 074	0	6 619
Erisoodustuse tulumaks	0	111	0	16
Sotsiaalmaks	0	11 767	0	12 942
Kohustuslik kogumispension	0	700	0	693
Töötuskindlustusmaksed	0	874	0	888
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	110	0	232
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51 588	401 102	42 048	40 711

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10978008	United Partners Investments OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	100
11326762	United Partners Asset Management OÜ	Eesti	Finantsnõustamine	100	100
11191262	United Partners Advisory OÜ	Eesti	Ärinõustamine	100	100
11146281	United Partners Property OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
11623247	United Partners Private Equity OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	100
12963732	Nordic Wood Group OÜ	Eesti	Haldus	100	100
10114058	Nordic Lumber AS	Eesti	Immutatud puidu tootmine ja müük	100	100
10262244	Metkall OÜ	Eesti	Kaupade jae- ja hulgimüük	100	100
11727159	United Baltic Sea OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	100
11065310	United Focus OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	100
14194597	UPP&CO Kauno 53 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100
14318601	UPP Olaines OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100
14384914	UPP Liepkalnio OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100
30004666	Promalita UAB	Leedu	Kinnisvarahaldus	0	100
40003881015	Olaines Logistics Parks SIA	Läti	Kinnisvarahaldus	0	100
40103578358	Olaines Logistics SIA	Läti	Finantsinvesteeringud	0	100
14025788	Aedlinna Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12503019	Kristiine Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12519279	Lilleküla Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12746779	Lilleküla Kodu 2 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12687901	Männimetsa Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14076314	Pargi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14157030	Rae Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	50

Aruandeaastal asutati kolm äriühingut: UPP&CO Kauno 53 OÜ, UPP Olaines OÜ ja UPP Liepkalnio OÜ ning võrandati 50 % osalus Rae Kodu OÜ-s.

Kontsern omandas 13.03.2017 100% osaluse Remeta UAB-s, Leedu Vabariigis. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahel toimunud äriühendusega. Omandatud osaluse soetusmaksumus oli 14,7 miljonit eurot. Äriühenduse raames tekkinud olulisemad lisandumised olid immateriaalne põhivara (firmaväärtus) summas 1,3 miljonit ja kinnisvarainvesteering summas 15,3 miljonit eurot. Remeta UAB ühendati aruandeaastal UPP&CO Kauno 53 OÜ tütarettevõtte Promalita UAB-ga.

Kontsern omandas 21.09.2017 100% osaluse Olaines Logistics SIA-s, Läti Vabariigis, mis omandas 100% osaluse Olaines Logistics Park SIA-s. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahel toimunud äriühendusega. Omandatud osaluse soetusmaksumus oli 31,5 miljonit eurot. Äriühenduse raames tekkinud oluline lisandumine oli kinnisvarainvesteering summas 30,4 miljonit eurot.

Ühegi tütarettevõtja aktsiad või osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10027431	Balti Realiseerimiskeskus OÜ	Eesti	Kasutatud autode müük	50	50
10169711	Vertex Estonia AS	Eesti	Satelliitantennide tootmine	48.88	48.88
12419537	Nordic Loghouse OÜ	Eesti	Puitmajade tootmine	50	50
303252625	United Partners Advisory UAB	Leedu	Ärinõustamine	50	50
12960047	UPP&CO Aia 7 OÜ	Eesti	Investeeringud ja haldus	25	25
12768290	Kitseküla Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus ja rent	25	25

Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad 31.12.2017 4 090 933 (31.12.2016 4 095 251) eurot.

Ühegi sidusettevõtja aktsiad või osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	535 922	762 500	1 298 422
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-200 750	-200 750
31.12.2017	535 922	561 750	1 097 672
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	535 922	561 750	1 097 672

Arandeaastal võõrandati ennetähtaegselt LHV võlakiri. Võlakirjalt teeniti aruandeaastal intressitulu 14 149 (2016: 14 500) eurot.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	15 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	997 219
Lisandumised äriühenduste kaudu	45 750 000
Ümberliigitamised	204 233
31.12.2017	46 966 452

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	985 145	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-69 149	0

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

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2015						
Soetusmaksumus	24 434	643 668	1 568 659	12 173	0	2 248 934
Akumuleeritud kulum	0	-388 362	-1 315 162	-11 014	0	-1 714 538
Jääkmaksumus	24 434	255 306	253 497	1 159	0	534 396
Ostud ja parendused	0	26 835	28 031	650	15 818	71 334
Amortisatsioonikulu	0	-30 285	-65 857	-701	0	-96 843
31.12.2016						
Soetusmaksumus	24 434	670 503	1 593 890	11 784	15 818	2 316 429
Akumuleeritud kulum	0	-418 647	-1 378 219	-10 676	0	-1 807 542
Jääkmaksumus	24 434	251 856	215 671	1 108	15 818	508 887
Ostud ja parendused	0	6 084	116 106	25 967	35 832	183 989
Amortisatsioonikulu	0	-32 076	-69 878	-12 329	0	-114 283
Müügid	-12	0	0	0	0	-12
Ümberliigitamised	0	0	500	24 389	-500	24 389
31.12.2017						
Soetusmaksumus	24 422	676 587	1 591 757	61 480	51 150	2 405 396
Akumuleeritud kulum	0	-450 723	-1 329 358	-22 345	0	-1 802 426
Jääkmaksumus	24 422	225 864	262 399	39 135	51 150	602 970

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Firmaväärtus	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	2 199	2 199
Akumuleeritud kulum	0	-440	-440
Jääkmaksumus	0	1 759	1 759
Ostud ja parendused	0	890	890
Amortisatsioonikulu	0	-733	-733
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	3 089	3 089
Akumuleeritud kulum	0	-1 173	-1 173
Jääkmaksumus	0	1 916	1 916
Ostud ja parendused	1 280 818	0	1 280 818
Amortisatsioonikulu	0	-734	-734
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 280 818	3 089	1 283 907
Akumuleeritud kulum	0	-1 907	-1 907
Jääkmaksumus	1 280 818	1 182	1 282 000

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	985 145	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	45 552 759	0
Kokku	45 552 759	0

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank arvelduskrediit	124 446	124 446			6 kuu Euribor+2,5%	EUR	30.10.2018
Coop Pank arvelduskrediit	497 064	497 064			5%	EUR	25.07.2018
Swedbank käibevahendite finantseerimislaen	200 000	200 000			6 kuu Euribor+2,8%	EUR	25.10.2018
Nordpro Capital AS	2 655 000	2 655 000			10%	EUR	30.11.2018
Lühiajalised laenud kokku	3 476 510	3 476 510					
Lühiajalised võlakirjad							
Investorite võlakirjad	183 603	183 603			Muutuv	EUR	Tähtajatu
Lühiajalised võlakirjad kokku	183 603	183 603					
Pikaajalised laenud							
Swedbank investeeringislaen	50 476	35 630	14 846	0	6 kuu Euribor+2,6%	EUR	26.05.2019
Coop Pank investeeringislaen	700 000	0	700 000	0	6 kuu Euribor+7%	EUR	20.11.2020
Versobank investeeringislaen	2 000 000	0	2 000 000	0	9,5%	EUR	25.11.2022
OP Bank investeeringislaen	8 893 333	460 000	8 433 333	0	3 kuu Euribor+1,75%	EUR	31.03.2022
Luminor Bank investeeringislaen	21 280 000	886 667	20 393 333	0	3 kuu Euribor+2,4%	EUR	30.11.2022
Pikaajalised laenud kokku	32 923 809	1 382 297	31 541 512	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Investorite võlakirjad	4 700 000	0	4 700 000	0	8%	EUR	17.04.2022
Investorite võlakirjad	3 327 000	0	3 327 000	0	7%	EUR	10.11.2022
Investorite võlakirjad	1 490 000	410 000	1 080 000	0	Muutuv	EUR	Tähtajatu
Pikaajalised võlakirjad kokku	9 517 000	410 000	9 107 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	83 774	25 724	58 050	0			
Laenukohustised kokku	46 184 696	5 478 134	40 706 562	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank arvelduskrediit	128 000	128 000			6 kuu Euribor+2,5%	EUR	30.10.2017
Swedbank käibevahendite finantseerimislaen	160 000	160 000			6 kuu Euribor+2,8%	EUR	25.10.2017
Lühiajalised laenud kokku	288 000	288 000					
Lühiajalised võlakirjad							
Investorite võlakirjad	281 697	281 697			Muutuv	EUR	Tähtajatu
Lühiajalised võlakirjad kokku	281 697	281 697					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	86 106	35 630	50 476	0	6 kuu Euribor+2,6%	EUR	26.05.2019
Nordea	999 189	0	999 189	0	6 kuu Euribor+3,5	EUR	29.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 085 295	35 630	1 049 665	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Investorite võlakirjad	1 340 000	0	1 340 000	0	9	EUR	Arendusprojektide realiseerimine
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 340 000	0	1 340 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	18 284	8 317	9 967	0			
Laenukohustised kokku	3 013 276	613 644	2 399 632	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	24 422	24 434
Ehitised	225 864	251 856
Masinaid ja seadmed	262 339	215 671
Muud materiaalsed põhivarad	45 894 826	1 108
Muud varad	5 949 644	3 325 639
Kokku	52 357 095	3 818 708

Kontserni pangalaenu tagatised ja seatud hüpoteegid on alljärgnevad:

OP Pangaga sõlmitud lepingu tagatiseks on esimese ja teise järjekoha hüpoteegid RIMI LC Kinnistule Leedu Vabariigis, tagatisagendi kui pandipidaja kasuks (seatud vastavalt tagatisagendi lepingule ja tingimustele investorite kasuks);

Luminor Pangaga sõlmitud lepingu tagatiseks on esimese järjekoha hüpoteek Šarlotes Grenes, Olaines kinnistule Läti Vabariigis, Olaines Logistics Parks SIA ning Olaines Logistics SIA osad, tagatisagendi kui pandipidaja kasuks (seatud vastavalt tagatisagendi lepingule ja tingimustele investorite kasuks);

Coop Pangaga sõlmitud arvelduskrediidi lepingu tagatiseks on AS Vertex Estonia 48,88 % aktsiad.

Coop Pangaga ja Versopangaga sõlmitud investeerimislaenu tagatiseks on Vertex Estonia AS 48,88% aktsiad, Männimetsa Kodu OÜ

kinnistu Tallinnas, Mustamäel, UPP&CO Kauno 53 OÜ osad ja UPP Olaines OÜ osad;

Swedbankist võetud laenude tagatiseks on ühishüpeteek Läänemaal asuvale Nordic Lumber AS kinnistule ning kommertsipant Nordic Lumber AS varadele ja tootmisestadmetele.

Aruandeperioodil laenudelt ja võlakirjadelt arvestatud intresse kokku 571 485 (2016:85 452) eurot.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	497 535	497 535	
Võlad töövõtjatele	22 838	22 838	
Maksuvõlad	401 102	401 102	6
Muud võlad	116 226	116 226	
Intressivõlad	116 226	116 226	
Saadud ettemaksed	702 453	702 453	
Tulevaste perioodide tulud	595 771	595 771	
Muud saadud ettemaksed	106 682	106 682	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 740 154	1 740 154	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	509 278	509 278	
Võlad töövõtjatele	20 765	20 765	
Maksuvõlad	40 711	40 711	6
Muud võlad	19 250	19 250	
Saadud ettemaksed	150 946	150 946	
Tulevaste perioodide tulud	150 946	150 946	
Kokku võlad ja ettemaksed	740 950	740 950	

Lisa 16 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2017
Kokku eraldised	0	2 011 748	2 011 748
Pikaajalised	0	2 011 748	2 011 748
Maksueraldis	0	2 011 748	2 011 748

Eraldised koosnevad Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksukohustisest.

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Kontserni jaotamata kasum 31. detsembril 2017 oli 10 300 930 (31.detsembril 2016: 8 604 523) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 060 186 (31.detsembril 2016: 1 720 905) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 8 240 744 (31.detsembril 2016:6 883 618) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.		

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 756 832	5 032 968
Leedu	821 385	0
Prantsusmaa	204 871	0
Läti	190 812	101 443
Hispaania	39 395	0
Küpros	36 716	151 881
Soome	3 718	7 860
Rumeenia	0	2 241
Rootsi	0	294
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 053 729	5 296 687
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Iisrael	239 445	141 686
Korea Vabariik	149 939	48 459
Norra	82 312	98 177
Sri Lanka	63 360	63 452
Iraan	22 469	28 097
Liibanon	30 960	0
Omaan	28 360	0
Araabia Ühendemiraadid	23 856	0
Pakistan	0	26 909
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	640 701	406 780
Kokku müügitulu	10 694 430	5 703 467
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarenduse müük	3 559 160	2 061 665
Kuivatatud ja immutatud puitmaterjali müük	1 957 966	1 701 808
Kaupade müük	1 111 157	959 084
Ärikonsultatsioonid ja edukustasu	2 366 750	609 100
Höövelmaterjali müük	566 259	216 406
Muud teenused	147 993	155 404
Ruumide rent	985 145	0
Kokku müügitulu	10 694 430	5 703 467

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	997 219	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	794	368
Kokku muud äritulud	998 013	368

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	-2 475 385	-1 832 720
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-219 829	-241 489
Energia	-69 920	-51 498
Elektrienergia	-56 670	-39 301
Soojusenergia	-13 250	-12 197
Alltöövõtutööd	-145 930	-82 597
Kinnisvaraarenduse kulud	-2 644 559	-1 676 808
Projektijuhtimis- ja nõustamisteenused	-2 350 405	-677 380
Muud	-35 236	-65 139
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 941 264	-4 627 631

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-217 007	-247 611
Lähetuskulud	-11 262	-3 669
Transpordikulud	-52 553	-62 628
Reklaami- ja turunduse kulud	-156 287	-23 156
Vahendustasude kulud	-37 454	-22 188
Riigilõivude ja notaritasude kulud	-25 871	-15 920
Muud kulud ja ostetud teenused	-8 830	-2 941
Väärtpaberite haldusteenuste kulud	-10 861	-1 160
Konsultatsioonide ja õigusabi kulud	-39 393	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-559 518	-379 273

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-437 648	-382 659
Sotsiaalmaksud	-143 942	-127 036
Kokku tööjõukulud	-581 590	-509 695
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	36	36
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	36	36

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu võlakirjadelt	-265 440	-63 267
Intressikulu laenudelt	-304 989	-21 731
Intressikulu kapitalirendilt	-1 056	-454
Kokku intressikulud	-571 485	-85 452

Lisa 24 Tulumaks

(eurodes)

Kontserni tulumaksukulu aruandeaastal oli 79 978 eurot, mis on tekkinud Leedu tütarfirma maksukohustusest summas 116 204 eurot ja Läti tütarfirma tulumaskukohustuse tagasiarvestusest summas 36 226 eurot.

Lisa 25 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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 105 565	0	1 092 500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 421	0	34 421	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
BRC Finance OÜ	100 000	0	0	0	6%	EUR	15.02.2017
UPP&CO Aia 7 OÜ	500 000	0	0	0	Muutuv	EUR	Tähtajatu

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	19 000	0	10 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 469	0	83 380	0

Nõukogu ja juhatuse liikmetele aruandeperioodil ega võrdlusperioodil tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Samuti ei ole juhatuse ja nõukogu liikmetele ette nähtud mingeid hüvitisi lepingu lõpetamisel.

Nõuded seotud osapoolte vastu 31.12.2017 koosnevad laenu- ja võlakirjanõuetest ning nimetatud summadelt arvestatud laekumata intressidest.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2017. aastal, nii nagu ka 2016. aastal, tehtud allahindlusi.

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	216	2 383
Nõuded ja ettemaksed	4 312	0
Kokku käibevarad	4 528	2 383
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 537 624	8 037 492
Nõuded ja ettemaksed	1 233 100	1 300 900
Kokku põhivarad	10 770 724	9 338 392
Kokku varad	10 775 252	9 340 775
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	0	92 600
Kokku lühiajalised kohustised	0	92 600
Kokku kohustised	0	92 600
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 245 363	8 032 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 527 077	1 212 986
Kokku omakapital	10 775 252	9 248 175
Kokku kohustised ja omakapital	10 775 252	9 340 775

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused tegevuskulud	-115	-169
Kokku äriksusum (-kahjum)	-115	-169
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	1 500 132	1 360 285
Intressitulud	27 060	25 870
Muud finantstulud ja -kulud	0	-173 000
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 527 077	1 212 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 527 077	1 212 986

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-115	-169
Kokku rahavood äritegevusest	-115	-169
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-197 300	-147 400
Antud laenude tagasimaksed	172 500	122 000
Laekunud intressid	22 748	25 870
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 052	470
Kokku rahavood	-2 167	301
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 383	2 082
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 167	301
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	216	2 383

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	8 032 377	8 035 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 212 986	1 212 986
31.12.2016	2 556	256	9 245 363	9 248 175
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-8 037 492	-8 037 492
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	8 037 492	8 037 492
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	2 556	256	9 245 363	9 248 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 527 077	1 527 077
31.12.2017	2 556	256	10 772 440	10 775 252
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-9 537 624	-9 537 624
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	9 537 624	9 537 624
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	2 556	256	10 772 440	10 775 252

Lisa 30 Tegevuse jätkuvus

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes jätkuva tegevuse printsiibist. Seisuga 31.detsember 2017 ületasid kontserni lühiajalised kohustused käibevara 1 466 809 (2016: 0) euro võrra. Juhtkonna hinnangul on konsolideerimisgrupp piisavalt kapitaliseeritud, negatiivne käibekapital ajutine, seotud tegevusspetsiifikaga ning ei kujuta endast ohtu jätkusuutlikkusele. Lühiajalised kohustused kaetakse äritegevuse rahavoogudega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.11.2018

United Partners Group OÜ (registrikood: 11019333) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART TOOMING	Juhatuse liige	02.11.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Partners Group OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud United Partners Group OÜ ja tema tütarettevõtjate (edaspidi konsolideerimisgrupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Konsolideerimisgrupi bilansis on seisuga 31.12.2017 õiglase väärtuse meetodil kajastatud investeringud sidusettevõtjatesse summas 4,1 miljonit eurot. Meie poolt teostatud auditi protseduuride tulemusena tuvastasime, et nimetatud finantsinvesteringud võivad olla alahinnatud kuni 0,8 miljoni euro võrra mille tulemusena peaks investeringud sidusettevõtjatesse ning ettevõtte omakapital olema kõrgemad.

Konsolideerimisgrupi bilansis on seisuga 31.12.2017 kajastatud pikaajaliste finantsinvesteringute hulgas võlakirjanõue summas 0,5 miljonit eurot. Nimetatud nõude kajastamise aluseks on juhatuse poolt tulevikus oodatav majanduslik kasu. Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile tuleb tulusid ja kulusid kajastada lähtudes tulude ja kulude vastavuse ning konservatiivsuse printsiibist. Pikaajaliste nõuete soetusmaksumuse hindamisel ei saanud me piisavat kindlust selle nõude väärtuse ja olemasolu osas. Meie hinnangul on pikaajalised nõuded ja jaotamata kasum üle hinnatud 0,5 miljonit eurot.

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepärasest 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Evelin Joakit

Vandeauditori number 582

Auditiorteenuse OÜ

Auditoritettevõtte tegevusloa number 73

Rotermanni tn 18, Tallinn, Harju maakond, 10111

02.11.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

United Partners Group OÜ (registrikood: 11019333) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN JOAKIT	Vandeaudiitor	02.11.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 500 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 800 750
Kokku	10 300 930
Jaotamine	
Kokku	10 300 930

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616450
E-posti aadress	info@unitedpartners.ee
Veebilehe aadress	www.unitedpartners.ee