

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: United Partners Group OÜ

registrikood: 11019333

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

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 koondkasumiaruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Varud	18
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	20
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	22
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	23
Lisa 12 Kapitalirent	23
Lisa 13 Kasutusrent	24
Lisa 14 Laenukohustised	25
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 16 Eraldised	28
Lisa 17 Osakapital	28
Lisa 18 Müügitulu	29
Lisa 19 Muud äritulud	29
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	30
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	30
Lisa 22 Tööjõukulud	30
Lisa 23 Intressikulud	31
Lisa 24 Tulumaks	31
Lisa 25 Seotud osapooled	31
Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva	32
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	32
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	33
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	33
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	34
Aruande allkirjad	35
Vandeaudiitori aruanne	36

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:

	31.12.2018	31.12.2017
• United Partners Investments OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
Nordic Lumber AS	100%	100%
Nordic Loghouse OÜ	50%	50%
Metkall OÜ (müüdud veebruaris 2018)	0%	100%
• United Partners Advisory OÜ	100%	100%
• United Partners Seed Capital OÜ	100%	100%
• United Partners Property OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
Aedlinna Kodu OÜ	50%	50%
Kristiine Kodu OÜ	50%	50%
Kristiine Maja 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%	50%
Viimsi Kodu OÜ	50%	50%
UPP Krasta OÜ	100%	0%
UPP Logistics Properties OÜ	100%	0%
UPP Liepkalnio OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
UPP Liepkalnio UAB	100%	0%
UPP Jūri Logistics OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
UPP Taevavārava Logistics OÜ	100%	0%
UPP & CO Kauno 53 OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
Promalita UAB	100%	100%
UPP Olaines OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
Olaines Logistics SIA	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
Olaines Logistics Parks SIA	100%	100%
• United Partners Asset Management OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
United Focus OÜ	100%	100%

Kontserni müügikäive aruandeaastal oli 11 014 (2017: 10 694) tuhat eurot, millest põhiosa 38 % moodustas äripindade rent (2017: 9 %), 31 % (2017: 33 %) kinnisvaraarenduse müük ning 15 % (2017: 18 %) immutatud puidu müük.

Kontsernis oli 34 (2017: 36) töötajat. Töötajatele arvestatud tasude üldsumma (töötasu ja maksud) oli 552 (2017: 582) tuhat eurot. Juhatuse ja nõukogu liikmetele soodustusi ja lahkumishüvitisi ette nähtud ei ole.

Aruandeaastal asutati kaks äriühingut: UPP Logistics Properties OÜ ja UPP Krasta OÜ ning võõrandati 100 % osalus Metkall OÜ-s.

Kontsern omandas 100% osaluse Portitor UAB-s, Leedu Vabariigis. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahel toimunud äriühendusega. Portitor UAB ühendati aruandeaastal UPP Lipekarnio OÜ tütarettevõtte UPP Liepkalnio UAB-ga.

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

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.

Majanduslikku aktiivsust toetas soosiv turukonjunktuur ning kapitaliturgude areng lõi toimiva kasvulava ja hoidis riskid kontrolli all.

Uuele, 2019 majandusaastale, läheme vastu ambitsioonikate eesmärkidega. Ees ootavad realiseerimist pikaajaliselt planeeritud ning lõppfaasis olevad projektid ärikinnisvara, fondihalduse ja nõustamise vallas. Ärikinnisvara osas planeerime tooteportfelli laiendamist ning läbi atraktiivsete investeerimisvõimaluste kaasata täiendavalt investorkapitali.

Samuti ootab ees kahe perspektiivse elukondliku kinnisvaraprojekti ehitusetapi käivitamine.

Ärinõustamise vallas pakub majanduskasvu dünaamika ning kapitaliturgude areng rohkelt kasvuvõimalusi. Läbi täienenud meeskonna ja spetsialiseerunud finantstoodete oleme väljakutseks hästi valmis.

Kontserni suhtarvud	2 018	2 017
Puhasrentaablus %	21%	18%
Võla ja omakapitali suhe	3,99	4,43
Võlakordaja (kordades)	0,81	0,83
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,79	0,80
Omakapitali rentaablus %	20,57%	19,04%
Omakapitali osakaal	0,20	0,29
ROA %	3,49%	2,98%

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 857 356	1 109 684	2
Nõuded ja ettemaksed	517 612	905 432	3
Varud	4 633 825	3 736 363	4
Kokku käibevarad	7 008 793	5 751 479	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 679 884	4 090 933	6,7
Finantsinvesteeringud	620 363	1 097 672	8
Nõuded ja ettemaksed	714 421	567 421	3
Kinnisvarainvesteeringud	53 163 772	46 966 452	9
Materiaalsed põhivarad	543 088	602 970	10
Immateriaalsed põhivarad	1 067 797	1 282 000	11
Kokku põhivarad	60 789 325	54 607 448	
Kokku varad	67 798 118	60 358 927	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 120 235	5 478 134	14
Võlad ja ettemaksed	2 052 629	1 740 154	15
Kokku lühiajalised kohustised	6 172 864	7 218 288	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	46 358 898	40 706 562	14
Eraldised	2 611 506	2 011 748	16
Kokku pikaajalised kohustised	48 970 404	42 718 310	
Kokku kohustised	55 143 268	49 936 598	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 300 930	8 500 180	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 363 080	1 800 750	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	12 666 822	10 303 742	
Vähemususalus	-11 972	118 587	
Kokku omakapital	12 654 850	10 422 329	
Kokku kohustised ja omakapital	67 798 118	60 358 927	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	11 013 715	10 694 430	18
Muud äritulud	712 088	998 013	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 552 015	-7 941 264	20
Mitmesugused tegevuskulud	-821 632	-559 518	21
Tööjõukulud	-552 493	-581 590	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-342 363	-115 017	10,11
Muud ärikulud	-6 165	-7 976	
Ärikasum (kahjum)	4 451 135	2 487 078	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	510 574	14 775	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	321 821	0	8
Intressitulud	47 062	50 386	
Intressikulud	-3 002 570	-571 485	23
Muud finantstulud ja -kulud	77 835	59 627	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 405 857	2 040 381	
Tulumaks	-141 647	-79 978	24
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 264 210	1 960 403	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 363 080	1 800 750	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-98 870	159 653	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 451 135	2 487 078	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	342 363	115 017	10,11
Muud korrigeerimised	-712 000	-997 219	9,19
Kokku korrigeerimised	-369 637	-882 202	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	401 003	-641 211	
Varude muutus	-897 462	1 062 314	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-206 583	882 978	
Muud rahavood äritegevusest	-145 905	-19 079	
Kokku rahavood äritegevusest	3 232 551	2 889 878	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-68 278	0	10,11
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 251 370	-46 189 565	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	60 000	1 250	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-202 480	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	758 793	399 385	8
Antud laenud	-10 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	200 750	
Laekunud intressid	43 879	43 949	
Laekunud dividendid	0	68 713	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 466 976	-45 677 998	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 395 435	44 210 600	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 598 281	-789 677	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-305 821	493 510	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 724	-33 110	12
Makstud intressid	-2 483 512	-524 100	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 017 903	43 357 223	
Kokku rahavood	747 672	569 103	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 109 684	538 029	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	747 672	569 103	
Valuutakursside muutuste mõju	0	2 552	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 857 356	1 109 684	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 264 210	1 960 403
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	2 264 210	1 960 403
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	2 363 080	1 800 750
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	-98 870	159 653

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 363 080	-98 870	2 264 210
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-31 689	-31 689
31.12.2018	2 556	256	12 664 010	-11 972	12 654 850

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ United Partners Group 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ United Partners Group (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisa 6.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, lähtudes soetusmaksumusest. 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 väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

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

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

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja 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 väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul baseerub õiglane väärtus aruandekuupäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite 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 "muud finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtapaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "muud finantstulud ja -kulud".

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarade valuutakursside muutustest tingitud ümberhindluse vahed, sisemise intressimäära alusel arvestatud intressitulu ja omakapitaliinstrumentidelt saadud dividenditulu kajastatakse kohe kasumiaruandes.

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

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

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

- a) korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- b) soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- c) õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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.

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 soetusmaksumuses 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 "muud 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. Intressitulude nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "muud finantstulud ja -kulud".

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, 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 arvustusvaluutaks 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 aruandekuupäeva seisuga ümber eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakurside 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 muudes finantstuludes ja -kuludes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

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

Uued tütarettevõtted kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele 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 õiglases väärtuses.

Õiglases väärtuses kajastatavaid investeeringuid hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele, arvamata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Õiglase väärtuse muutust kajastatakse järjepidevalt (s.t investeeringu soetamise hetkest kuni selle realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruande real „kasum (kahjum) sidusettevõtjalt“.

Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on emaettevõtte konsolideerimata bilansis 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, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangule lähtudes normaalsetest tootmismahtudest.

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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. 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 200 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 200 euro, 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. 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 õiglase väärtus, mida on vähendatud müügiikulustega, 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 vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse. Kontserni juhtkond on otsustanud, et firmaväärtus amortiseeritakse 6 aasta jooksul. Firmaväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Põhivarade kulum ja väärtuse langus".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	Määramata
Masinad ja seadmend	2-12
Transpordivahendid	4-10
Muu inventar	2-5

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. 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

Kontsern rentnikuna.

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

Kontsern rendileandjana.

Kontsern rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates aruandekuupäevast või juhul kui kontsernil ei ole tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates aruandekuupäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul.

Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulu" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb emaettevõtte 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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lahutakse valmidusastme meetodist.

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

Müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse tulusid kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest ja ebaregulaarseid ning otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Kontsern saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

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

Muude ärikuludena kajastatakse kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivaid kulusid ja ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Kasumiaruandes kirjel "Kaupad, 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.

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. Maksumääraaks 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. 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 masureformi 2017. aastal, on sama ja maksutamise põhimõtted samad, mis Eestis, välja arvatud Lätis asuva kinnisvara võõrandamisel kohalduv tulumaks, mis on 3% ning muud väiksemad erisused.

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 kohustisena ja edasilükkunud tulumaksu-kohustis pikaajalise kohustisena.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, omanikke ja juhatuse liikmeid, tütarettevõtete juhtorganite liikmeid ja nende pereliikmeid ning ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha kassas	1 442	2 943
Raha arvelduskontol	1 855 914	1 106 741
Kokku raha	1 857 356	1 109 684

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	355 585	355 585	0	
Ostjatelt laekumata arved	355 585	355 585	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81 277	81 277	0	5
Muud nõuded	734 019	19 598	714 421	25
Laenunõuded	724 421	10 000	714 421	
Intressinõuded	9 598	9 598	0	
Ettemaksed	61 152	61 152	0	
Tulevaste perioodide kulud	31 084	31 084	0	
Muud makstud ettemaksed	30 068	30 068	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 232 033	517 612	714 421	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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	5
Muud nõuded	679 397	111 976	567 421	25
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	428 030	302 823
Lõpetamata toodang	3 468 382	2 683 251
Lõpetamata kinnisvaraarendus	3 468 382	2 683 251
Valmistoodang	647 628	622 598
Müügiks ostetud kaubad	89 785	126 707
Ettemaksed varude eest	0	984
Kokku varud	4 633 825	3 736 363

Valmistoodangu jääk on võetud bilansis arvele tootmisomahinnas.

Varude osa ei ole tehtud allahindlusi ei aruandeperioodil ega ka võrdlusperioodil.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	19	0	87 520
Käibemaks	81 277	56 879	51 588	293 946
Üksikisiku tulumaks	0	5 684	0	6 074
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	111
Sotsiaalmaks	0	11 676	0	11 767
Kohustuslik kogumispension	0	601	0	700
Töötuskindlustusmaksed	0	811	0	874
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	61	0	110
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81 277	75 731	51 588	401 102

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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 Seed Capital OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	100
14507582	UPP Logistics Properties OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100
10114058	Nordic Lumber AS	Eesti	Immutatud puidu tootmine aja müük	100	100
10262244	Metkall OÜ	Eesti	Metallmööbli jae- ja hulgimüük	100	0
11065310	United Focus OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	100
14177133	UPP Taevavärava Logistics OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100
12963732	UPP Jüri Logistics OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14194597	UPP&CO Kauno 53 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14318601	UPP Olaines OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14384914	UPP Liepkalnio OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14590330	UPP Krasta OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100
14025788	Aedlinna Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
11727159	Kristiine Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12503019	Kristiine Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12519279	Lilleküla Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12746779	Lilleküla Kodu 2 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12419537	Nordic Loghouse OÜ	Eesti	Haldus	50	50
12687901	Männimetsa Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14076314	Pargi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14157030	Rae Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12656059	Viimsi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
30004666	Promalita UAB	Leedu	Kinnisvarahaldus	100	100
303252625	UPP Liepkalnio UAB	Leedu	Kinnisvarahaldus	0	100
40003881015	Olaines Logistics SIA	Läti	Kinnisvarahaldus	100	100
40103578358	Olaines Logistics Parks SIA	Läti	Kinnisvarahaldus	100	100

Aruandeaastal asutati Eestis kolm äriühingut: UPP Logistics Properties OÜ, UPP Krasta OÜ ja UPP Taevavärava Logistics OÜ ning Leedu Vabariigis UPP Liepkalnio UAB. Võõrandati üks äriühing. Aruandeaasta algul müüdi Metkall OÜ mitteseotud osapoolle. Ostu eest tasuti rahas.

Männimetsa Kodu OÜ osas on käimas kohtuvaidlus, mis on alles algaasis. Seoses sellega ei oska juhatuse hetkel ette näha, kas see toob endaga kaasa täiendavaid kohustusi.

Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud, küll on noteeritud UPP Olaines OÜ võlakirjad.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10027431	Balti Realiseerimiskeskus OÜ	Eesti	Kasutatud autode müük	50	50
10169711	Vertex Estonia AS	Eesti	Satelliitantennide tootmine	48.88	48.88
12960047	UPP&CO Aia 7 OÜ	Eesti	Investeeringute haldus	25	25
12768290	Kitseküla Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus ja rent	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad kokku 31.12.2018 4 677 084 (31.12.2017 4 090 933) eurot.

Ühegi sidusettevõtja aktsiad või osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 8 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
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2017	535 922	561 750	1 097 672
Müük müügihinnas või lunastamine	-758 793	0	-758 793
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	281 484	0	281 484
31.12.2018	58 613	561 750	620 363
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	58 613	561 750	620 363

Arandeaastal võõrandati osalus AS'is Nelja Energia.

Lisa 9 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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	712 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	5 485 320
31.12.2018	53 163 772

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 022 930	985 145
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-164 083	-69 149

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m2 kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise tingimustest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Kinnisvarainvesteeringute sõltumatuks hindajaks aruandeaastal ja ka tulevasel aruandeperioodil on Colliers International Advisors, kellega on sõlmitud kaheaastane koostööleping.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	0	31 209	22 279	6 021	6 655	66 164
Amortisatsioonikulu	0	-39 243	-70 124	-16 679	0	-126 046
Ümberliigitamised	0	51 150	0	0	-51 150	0
31.12.2018						
Soetusmaksumus	24 422	758 946	1 614 036	67 501	6 655	2 471 560
Akumuleeritud kulum	0	-489 966	-1 399 482	-39 024	0	-1 928 472
Jääkmaksumus	24 422	268 980	214 554	28 477	6 655	543 088

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
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
Ostud ja parendused	2 114	0	2 114
Amortisatsioonikulu	-215 584	-733	-216 317
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 282 932	3 089	1 286 021
Akumuleeritud kulum	-215 584	-2 640	-218 224
Jääkmaksumus	1 067 348	449	1 067 797

Lisandunud firmaväärtus kaasnes Leedu Vabariigis asuva Portitor (UPP Lilepkalnio) UAB ostuga ja on aruandeperioodi lõpuks kuludesse kantud.

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Transpordivahendid	58 050	19 145	38 905	1,8%-2,9%	EUR	2019-2022
Kapitalirendikohustised kokku	58 050	19 145	38 905			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Transpordivahendid	83 774	25 724	58 050	1,8%-2,9%	EUR	2019-2022
Kapitalirendikohustised kokku	83 774	25 724	58 050			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017

Masinad ja seadmed	96 368	117 662
Kokku	96 368	117 662

Kontsern on kapitalirendi tingimustel soetanud tootmises vajalikke masinaid ja seadmeid.

Aruandeperioodil uusi kapitalirendi lepinguid ei sõlmitud.

Põhiosa tagasimakseid tehti 25 274 (2017: 33 110) eurot.

Intressikulud kapitalirendilt olid aruandeperioodil 2 107 (2017:1 056) eurot.

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	4 022 930	985 145	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	53 163 772	45 552 759	9
Kokku	53 163 772	45 552 759	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017	Lisa nr
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	4 178 350	3 102 060	
1-5 aasta jooksul	17 144 592	15 894 962	
Üle 5 aasta	23 281 542	23 046 226	

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank arvelduskrediit	139 884	139 884			6 kuu Euribor+2,5%	EUR	30.10.2019	
Coop Pank arvelduskrediit	175 805	175 805			5%	EUR	25.07.2019	
Swedbank käibevahendite finantseerimislaen	314 846	314 846			6 kuu Euribor+2,8%	EUR	30.11.2019	
Luminor Bank investeerimislaen	1 190 551	1 190 551			3 kuu Euribor+3%	EUR	25.05.2023	
Seotud osapooled	300 000	300 000			9%	EUR	Tähtajatu	25
Lühiajalised laenud kokku	2 121 086	2 121 086						
Seotud osapooled								
Pikaajalised laenud								
Coop Pank investeerimislaen	700 000	0	700 000		6 kuu Euribor+7%	EUR	20.11.2020	
Versobank investeerimislaen	1 250 000	0	1 250 000		6 kuu Euribor 9,5%	EUR	25.11.2022	
OP Bank investeerimislaen	8 433 333	460 000	7 973 333		3 kuu Euribor+1,75%	EUR	31.03.2022	
Luminor Bank investeerimislaen	20 393 333	1 064 000	19 329 333		3 kuu Euribor+2,4%	EUR	30.11.2022	
Luminor Bank investeerimislaen	3 229 331	224 004	3 005 327		3 kuu Euribor+3%	EUR	25.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	34 005 997	1 748 004	32 257 993					
Pikaajalised võlakirjad								
Investorite võlakirjad	4 700 000	0	4 700 000		8%	EUR	17.04.2022	
Investorite võlakirjad	6 215 000	0	6 215 000		7%	EUR	10.11.2022	
Investorite võlakirjad	2 600 000	0	2 600 000		8%	EUR	11.05.2023	
Seotud osapoolte võlakirjad	779 000	232 000	547 000		9%	EUR	Tähtajatu	25
Pikaajalised võlakirjad kokku	14 294 000	232 000	14 062 000					
Kapitalirendikohustised kokku	58 050	19 145	38 905					
Laenukohustised kokku	50 479 133	4 120 235	46 358 898					

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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 investeerimislaen	50 476	35 630	14 846		6 kuu Euribor+2,6%	EUR	26.05.2019	
Coop Pank investeerimislaen	700 000	0	700 000		6 kuu Euribor+7%	EUR	20.11.2020	
Versobank investeerimislaen	2 000 000	0	2 000 000		9,5%	EUR	25.11.2022	
OP Bank investeerimislaen	8 893 333	460 000	8 433 333		3 kuu Euribor+1,75%	EUR	31.03.2022	
Luminor Bank investeerimislaen	21 280 000	886 667	20 393 333		3 kuu Euribor+2,4%	EUR	30.11.2022	
Pikaajalised laenud kokku	32 923 809	1 382 297	31 541 512					
Pikaajalised võlakirjad								
Investorite võlakirjad	4 700 000	0	4 700 000		8%	EUR	17.04.2022	
Investorite võlakirjad	3 327 000	0	3 327 000		7%	EUR	10.11.2022	
Investorite võlakirjad	1 490 000	410 000	1 080 000		Muutuv	EUR	Tähtajatu	
Pikaajalised võlakirjad kokku	9 517 000	410 000	9 107 000					
Kapitalirendikohustised kokku	83 774	25 724	58 050					
Laenukohustised kokku	46 184 696	5 478 134	40 706 562					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	24 422	24 422
Ehitised	268 980	225 864
Masinaid ja seadmeid	208 367	262 339
Muud materiaalsed põhivarad	53 125 816	45 894 826

Muud varad	927 778	5 949 644
Kokku	54 555 363	52 357 095

Kontserni pangalaenude 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);

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

Leedu Luminor Panga laenu tagatiseks on seatud esimese järjekoha hüpoteek DPD Vilnius Logistikeskusele Leedu Vabariigis;

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

Coop Pangaga ja Versopangaga sõlmitud investeerimislauade 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 ühishüpoteek Läänemaal asuval Nordic Lumber AS kinnistule ning kommertsipant Nordic Lumber AS varadele ja tootmisseadmetele.

Aruandeperioodil laenudelt ja võlakirjadelt arvestatud intresse kokku 3 000 463 (2017: 570 429) eurot.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	540 309	540 309	
Võlad töövõtjatele	28 440	28 440	
Maksuvõlad	75 731	75 731	5
Muud võlad	713 012	713 012	
Intressivõlad	635 284	635 284	
Muud viitvõlad	77 728	77 728	
Saadud ettemaksed	695 137	695 137	
Tulevaste perioodide tulud	519 177	519 177	
Muud saadud ettemaksed	175 960	175 960	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 052 629	2 052 629	
	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	5
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	

Lisa 16 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2018
Kokku eraldised	2 011 748	599 758	2 611 506
Pikaajalised	2 011 748	599 758	2 611 506
Maksueraldis	2 011 748	599 758	2 611 506
	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)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Kontserni jaotamata kasum 31. detsembril 2018 oli 12 664 010 (31.detsembril 2017: 10 300 930 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 532 802 (31.detsembril 2017: 2 060 186) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 10 131 208 (31.detsembril 2017: 8 240 744) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.		

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 754 637	8 756 832
Leedu	1 347 276	821 385
Prantsusmaa	352 055	204 871
Läti	2 900 122	190 812
Hispaania	22 747	39 395
Küpros	9 926	36 716
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	19 319	3 718
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 406 082	10 053 729
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Iisrael	118 955	239 445
Korea Vabariik	144 008	149 939
Norra	42 386	82 312
Sri Lanka	28 980	63 360
Iraan	20 189	22 469
Liibanon	0	30 960
Omaan	253 115	28 360
Araabia Ühendemiraadid	0	23 856
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	607 633	640 701
Kokku müügitulu	11 013 715	10 694 430
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarenduse müük	3 453 302	3 559 160
Kuivatatud ja immutatud puitmaterjali müük	1 640 544	1 957 966
Kaupade müük	837 937	1 111 157
Ärikonsultatsioonid ja edukustasu	123 100	2 366 750
Höövelmaterjali müük	703 818	566 259
Muud teenused	120 726	147 993
Ruumide rent	4 134 288	985 145
Kokku müügitulu	11 013 715	10 694 430

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	712 000	997 219	9
Trahvid, viivised ja hüvitised	88	794	
Kokku muud äritulud	712 088	998 013	

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-2 462 280	-2 475 385
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-219 829
Energia	-69 893	-69 920
Elektrienergia	-55 258	-56 670
Soojusenergia	-14 635	-13 250
Alltöövõtutööd	-43 828	-145 930
Kinnisvaraarenduse kulud	-2 798 989	-2 644 559
Projektijuhtimis- ja nõustamisteenused	-177 025	-2 350 405
Muud	0	-35 236
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 552 015	-7 941 264

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-246 747	-217 007
Transpordikulud	-47 152	-52 553
Reklaami- ja turunduse kulud	-116 661	-156 287
Vahendustasude kulud	-66 331	-37 454
Riigilõivude ja notaritasude kulud	-21 666	-25 871
Konsultatsioonide ja õigusabi kulud	-119 894	-39 393
Väärtpaberite haldusteenuste kulud	-27 121	-10 861
Lähetus-ja koolituskulud	-15 130	-11 262
Muud	-160 930	-8 830
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-821 632	-559 518

Lisa 22 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-415 440	-437 648
Sotsiaalmaksud	-137 053	-143 942
Kokku tööjõukulud	-552 493	-581 590
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	34	36
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	34	36

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressikulu võlakirjadelt	-966 394	-265 440	
Intressikulu laenudelt	-2 034 069	-304 989	
Intressikulu kapitalirendilt	-2 107	-1 056	12
Kokku intressikulud	-3 002 570	-571 485	

Lisa 24 Tulumaks

(eurodes)

Kontserni tulumaksukulu aruandeaastal oli 141 647 (2017: 79 978) eurot, mis on tekkinud Leedu tütarfirmade maksukohustusest. Vt. ka lisa nr.16 "Eraldised".

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 282 095	0	1 105 565	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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	8 000	0	19 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	116 300	0	48 469	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 31.12.2018 koosnevad laenu- ja võlakirjanõuetest ning nimetatud summadelt arvestatud laekumata intressidest.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2018. aastal, nii nagu ka 2017. aastal, tehtud allahindlusi.

Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Veebruaris 2019 sõlmisid Balti Realiseerimiskeskus OÜ (BRC) osanikud United Partners Investments OÜ (50%) ja Skinest Grupp AS (50%) lepingu, millega viimane võõrandas oma osad United Partners Investments OÜ'le. Ostu-müügi tehing tasuti rahas.

Mõlemad osanikud deklareerisid ligi viis aastat kestnud asist koostööd ning loodavad jätkata vastastikku kasulikku infovahetust ja leida äri võimalusi Balti Realiseerimiskeskuse OÜ edukaks toimimiseks.

Muudatused osanike ringis ei toonud kaasa muudatusi BRC tegevjuhtimises ja ärimudelil.

Kontsern jätkab BRC ainuosanikuna püstitatud eesmärkide elluviimist ja koordineerib BRC strateegilist juhtimist.

Veebruaris 2019 omandas kontsern 100% osaluse OÜ-s UPP Taevavärava Logistics, mille kaudu saadi DPD Eesti AS ja Onninen AS logistikakeskuste haldajaks. Nimetatud tehingu õnnestumiseks korraldati ka võlakirjaemissioon.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	7 913	216
Nõuded ja ettemaksed	7 777	4 312
Kokku käibevarad	15 690	4 528
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 398 831	9 537 624
Nõuded ja ettemaksed	1 838 321	1 233 100
Kokku põhivarad	13 237 152	10 770 724
Kokku varad	13 252 842	10 775 252
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	14 421	0
Kokku lühiajalised kohustised	14 421	0
Kokku kohustised	14 421	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 772 440	9 245 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 463 169	1 527 077
Kokku omakapital	13 238 421	10 775 252
Kokku kohustised ja omakapital	13 252 842	10 775 252

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused tegevuskulud	-113	-115
Kokku ärikasum (-kahjum)	-113	-115
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 861 207	1 500 132
Intressitulud	27 075	27 060
Muud finantstulud ja -kulud	575 000	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 463 169	1 527 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 463 169	1 527 077

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-113	-115
Kokku rahavood äritegevusest	-113	-115
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-20 000	-197 300
Antud laenude tagasimaksed	4 200	172 500
Laekunud intressid	23 610	22 748
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 810	-2 052
Kokku rahavood	7 697	-2 167
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	216	2 383
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 697	-2 167
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 913	216

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 463 169	2 463 169
31.12.2018	2 556	256	13 235 609	13 238 421
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-11 398 831	-11 398 831
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	11 398 831	11 398 831
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 556	256	13 235 609	13 238 421

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.01.2020

United Partners Group OÜ (registrikood: 11019333) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART TOOMING	Juhatuse liige	09.01.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Partners Group OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud United Partners Group OÜ ja tema tütarettevõtjate (konsolideerimisgrupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 konsolideerimisgrupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga

Märkusega arvamuse alus

Konsolideerimisgrupi bilansis on seisuga 31.12.2018 kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute hulgas võlakirjanõue summas 500 tuhat eurot. Nimetatud nõude osas ei õnnestunud meil saada tõestusmaterjali nõude väärtuse ja olemasolu kohta. Meie hinnangul on pikaajalised nõuded ja jaotamata kasum üle hinnatud 500 tuhat eurot.

Konsolideerimisgrupi bilansis on seisuga 31.12.2018 kajastatud real investeeringud tütar-ja sidusettevõtetesse hulgas investeering sidusettevõtjatesse summas 108 tuhat eurot. Meie poolt teostatud auditi protseduuride käigus ei saanud me piisavat ja asjakohast tõestusmaterjali nimetatud investeeringu kajastatud väärtuse osas. Meie hinnangul võivad investeeringud sidusettevõtjatesse olla üle hinnatud 108 tuhande euro võrra.

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 konsolideerimisgrupist sõltumatud kooskõlas kutsete arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt 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. Eespool kirjeldatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ toodud asjaolude võimalikud mõjud võivad mõjutada tegevusaruandes toodud peamisi finantssuhtarve. Seetõttu ei saa me teha järeldust, kas muu informatsioon on eelpool kirjeldatud asjaoludega seoses oluliselt väärkajastatud.

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 konsolideerimisgrupi 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 konsolideerimisgrupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks konsolideerimisgrupi 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 konsolideerimisgrupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada konsolideerimisgrupi 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 konsolideerimisgrupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus konsolideerimisgrupi 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

9. jaanuar 2020

Kersti Ruut

Vandeauditori number 604

Ruut & Partnerid Audiitoribüroo OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 283

Kasesalu 12

76505 Saue, Harjumaa

Audiitorite digitaalallkirjad

United Partners Group OÜ (registrikood: 11019333) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI RUUT	Vandeaudiitor	09.01.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 300 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 363 080
Kokku	12 664 010
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 664 010
Kokku	12 664 010

Sidevahendid

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