

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: United Partners Property OÜ

registrikood: 11146281

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

veeb: www.unitedpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

United Partners Property OÜ (edaspidi „UPP“) tegeleb kinnisvaraalaste investeeringute haldamise, juhtimise ja väärtustamisega, omades osalusi objektipõhistes projektiettevõtetes.

Ettevõtte missiooniks on soetada ja väärtustada perspektiivikaid rahavoo- ja arendusobjekte ning pakkuda tootlikke ja turvalisi rahapaigutusvõimalusi olemasolevatele ja uutele investoritele.

Aruandeaastal oli UPP põhifookuseks mainitud objektide täiendav leidmine ning vastavasisuliste ostutehingute struktureerimine, spetsialiseerudes Balti riikide logistikasektori varadele, kus on tugev kliendibaas ning pikaajalised rendilepingud.

Juhtkonnal puudub informatsioon trendidest, ebakindlustest, nõuetest, kohustustest või sündmustest, mis võiks tõenäoliselt osutada olulist mõju ettevõtte väljavaadetele selle aruandlusperioodi järgsel perioodil väljaspool ettevõtte regulaarset äritegevust.

OÜ United Partners Property omas osalust järgnevates tütarettevõtetes:

	31.12.2019	31.12.2018
• Aedlinna Kodu OÜ	50%	50%
• Kristiine Kodu OÜ	50%	0%
• Kristiine Maja OÜ	50%	50%
• Lilleküla Kodu OÜ	50%	100%
• Lilleküla Kodu 2 OÜ	50%	50%
• Marja Kodu OÜ	100%	0%
• Männimetsa Kodu OÜ	100%	100%
• Pargi Kodu OÜ	50%	50%
• Rae Kodu OÜ	50%	50%
• Viimsi Kodu OÜ	50%	50%
• UPP&CO Riia 132 OÜ	100%	0%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
• Riia 132 OÜ	100%	0%
• UPP Jüri Logistics OÜ	100%	100%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ UPP Taevavärava Logistics OÜ	100%	100%
• UPP Logistics Properties OÜ	100%	100%
• UPP Krasta OÜ	100%	100%
• UPP Liepkalnio OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ UPP Liepkalnio UAB	100%	100%
• 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%

Ettevõtted, mille üle OÜ United Partners Property omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli, on järgnevad:

- Kitseküla Kinnisvara OÜ, osalus 25%
- UPP&CO Aia 7 OÜ, osalus 25%

Sidusettevõtete osalustes, võrreldes varasemate aastatega, muutusi toimunud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Likviidsuskordaja (kordades)	0,24	1,67
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	0,65	0,99
Võlakordaja (kordades)	0,40	0,51
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,32	0,49
Omakapitali rentaablus %	44,21%	37,57%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,68	0,45
ROA %	21,83%	15,62%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Likviidsuskordaja=(käibevara-varud) /lühiajalised kohustised

Võlakordaja=kohustised/(kohustised+omakapital)

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

Omakapitali rentaablus %=puhaskasum/keskmise omakapital (12 k)*100

Omakapitali osakaal=omakapital/keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/varad* 100

Aruandeaastal alguse saanud ja 2020. aastal üle maailma levima hakanud ning globaalse majandusseisaku põhjustanud koroonaviirus jõudis ka Baltimaadesse, põhjustades siin riigipiiride sulgemised välisriikide kodanikele, koolide ja ostukeskuste sulgemised. Pandeemiast põhjustatud majandusseisaku tagajärgede ulatuslikus on ebaselge, kuid need on kindlasti tõsised.

UPP majandustegevust viiruse puhang otseselt ei ole mõjutanud. Viiruse puhangust on mõjutatud Ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete majandustegevus, mis võib kaudselt mõjutada Ettevõtte majandustulemusi. Aruande koostamise seisuga on ilmingud COVID-19 puhangu stabiliseerumisest, kuid viirusest tingitud majandusseisaku mõju ning ulatust UPP majandustulemustele on veel raske hinnata.

Juhatuse parim hinnang näeb ette, et olukorras, kus viiruse puhang ning sellest tingitud majandusseisak oluliselt ei süvene, siis tulenevalt Ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete tegevusvaldkonnast, on nende asjaolude mõju UPP majandustulemustele mõõdukas. Riske ei ole ette näha ka UPP poolt omandatud kinnisvaraarenduse ettevõtetes, kuna enamik arendusi on lõpetatud. Uued kinnistud on küll koostöös kaasinvestoritega omandatud, kuid arendustegevus veel käivitunud ei ole. Nende arenduste tarvis ei ole ka võetud uusi pangalaene. Märkimist väärib ka asjaolu, et arendusettevõtete investeeringud on väikesemahulised, kuna objektideks on üksikute väikestel kruntidel olevad paaris- või ridamajad. Kortereid arenduses hetkel ei ole.

Järgneval majandusaastal planeerib ettevõtte jätkata aruandeaastal domineerinud ärisuunaga, otsides ka täiendavaid investeerimisvõimalusi, eelkõige logistikasektori rahavoo-objektide näol, ning pakkudes nende baasil investoritele atraktiivseid rahapaigutusvõimalusi.

Seisuga 31.detsember 2019 ületasid lühiajalised kohustised käibevara 978 000 euro võrra. Juhtkonna hinnangul on negatiivne käibekapital hetkeline ning ei kujuta endast ohtu tegevuse jätkusuutlikkusele. Vajadusel võtab juhtkond kasutusele täiendavad meetmed, milleks võivad olla laenude tähtaegade pikendamised või laenusummade refinantseerimised.

United Partners Property OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Marko Tali
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 598	5 069	
Finantsinvesteeringud	0	18 000	
Nõuded ja ettemaksed	303 479	408 769	2
Kokku käibevarad	315 077	431 838	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 145 931	2 818 001	4
Finantsinvesteeringud	822 750	1 011 750	7
Nõuded ja ettemaksed	4 858 650	4 412 700	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 000	15 000	
Kokku põhivarad	10 842 331	8 257 451	
Kokku varad	11 157 408	8 689 289	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	903 868	90 868	8
Võlad ja ettemaksed	389 909	167 488	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 293 777	258 356	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 136 566	4 139 600	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 136 566	4 139 600	
Kokku kohustised	4 430 343	4 397 956	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 288 521	2 931 109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 435 732	1 357 412	
Kokku omakapital	6 727 065	4 291 333	
Kokku kohustised ja omakapital	11 157 408	8 689 289	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	152 200	26 500	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 520	-44 496	12
Mitmesugused tegevuskulud	-44 375	-45 607	13
Tööjõukulud	-49 623	-40 519	14
Ärikasum (kahjum)	47 682	-104 122	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 431 195	1 262 352	15
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-108 356	0	
Intressitulud	370 741	684 742	17
Intressikulud	-304 185	-485 560	16
Muud finantstulud ja -kulud	-1 345	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 435 732	1 357 412	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 435 732	1 357 412	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

United Partners Property OÜ 2019. majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, lähtudes soetusmaksumusest.

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.

Juhindudes raamatupidamise seaduse § 29 lõikest 1 ei ole United Partners Property OÜ majandusaasta aruanne konsolideeritud. Konsolideeritud aruande koostab Eestis registreeritud äriühing, United Partners Group OÜ, kellele kuulub 100 %-line osalus United Partners Property OÜ's.

Aruandevormiks on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

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

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

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

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

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

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

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtuspaberitesse ning pikaajaliste nõuete) kajastatakse väärtuspabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtuspaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, ning antud laenuid, 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 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 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 õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist 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 nüüdsväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemiseintressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna kirjel "mitmesugused tegevuskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kirjel "muud 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.

Raha

Rahana kajastatakse 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.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud kapitalosaluse meetodil.

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

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 ettevõtte poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui ettevõtte 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.

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.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt 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. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	30 000	30 000	0	
Muud nõuded	5 132 129	273 479	4 858 650	
Laenunõuded	5 108 650	250 000	4 858 650	18
Intressinõuded	20 616	20 616	0	18
Viitlaekumised	2 863	2 863	0	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 162 129	303 479	4 858 650	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 800	1 800	0	
Muud nõuded	4 819 669	406 969	4 412 700	
Laenunõuded	4 775 510	362 810	4 412 700	18
Intressinõuded	20 188	20 188	0	18
Viitlaekumised	23 971	23 971	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 821 469	408 769	4 412 700	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 200	0	382
Üksikisiku tulumaks	0	1 341	0	424
Sotsiaalmaks	0	2 432	0	726
Kohustuslik kogumispension	0	147	0	44
Töötuskindlustusmaksed	0	177	0	53
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10 297	0	1 629

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5 144 517	2 708 230
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 414	109 771
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	5 145 931	2 818 001

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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	50
12746779	Lilleküla Kodu 2 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14865910	Marja Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	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
14507582	UPP Logistics Properties OÜ	Eesti	Logistikaettevõtete haldus	100	100
12963732	UPP Jüri Logistics OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14590330	UPP Krasta OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14194597	UPP&CO Kauno 53 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14384914	UPP Liepkalnio OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14318601	UPP Olaines OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14779139	UPP&CO Riia 132 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100
12687901	Männimetsa Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

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

Männimetsa Kodu OÜ osas on käimas kohtuvaidlus, mis ei ole veel lõpplahenduseeni jõudnud. Seoses sellega ei oska juhatus hetkel ette näha, kas see toob endaga kaasa täiendavaid kohustusi.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12768290	Kitseküla Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	25	25
12960047	UPP&CO Aia 7 OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	25	25

Ühegi sidusettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2017	1 446 250	1 446 250
Soetamine	195 500	195 500
Müük müügihinnas või lunastamine	-380 000	-380 000
Muud	-250 000	-250 000
31.12.2018	1 011 750	1 011 750
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	1 011 750	1 011 750
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2018	1 011 750	1 011 750
Soetamine	131 000	131 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-70 000	-70 000
Muud	-250 000	-250 000
31.12.2019	822 750	822 750
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	822 750	822 750

Võlakirjade intressimääraks on 9% ja lunastustähtajad ei ole täpselt fikseeritud. Viimased on seotud arendusprojektide lõpetamisega.

Muud muutused pikaajalistes võlakirjades kajastavad nõude muutumist lühiajaliseks.

Võlakirjadelt (vt. ka lisa 17) on teenitud aruandeaastal intressitulu 106 636 (2018: 384 275) eurot.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Coop Pank	700 000	700 000			6 kuu Euribor+7%	EUR	20.11.2020	
Seotud osapooled	203 868	203 868			6%	EUR	Tähtajatu	18
Lühiajalised laenud kokku	903 868	903 868						
Pikaajalised laenud								
Versobank	1 000 000	0	1 000 000		6 kuu Euribor 8,5%	EUR	25.11.2022	
Seotud osapooled	2 136 566	0	2 136 566		6%	EUR	Tähtajatu	18
Pikaajalised laenud kokku	3 136 566	0	3 136 566					
Laenukohustised kokku	4 040 434	903 868	3 136 566					

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	90 868	90 868			0%	EUR	Tähtajatu	18
Lühiajalised laenud kokku	90 868	90 868						
Pikaajalised laenud								
Versobank	1 250 000	0	1 250 000		6 kuu Euribor 9,5%	EUR	25.11.2022	
Coop Pank	700 000	0	700 000		6 kuu Euribor+7%	EUR	20.11.2020	
Seotud osapooled	2 189 600	0	2 189 600		6%	EUR	Tähtajatu	18
Pikaajalised laenud kokku	4 139 600	0	4 139 600					
Laenukohustised kokku	4 230 468	90 868	4 139 600					

Võetud laenude tagatised on Vertex Estonia AS aktsiad 48,88%, Männimetsa Kodu OÜ kinnistu Tallinnas, Mustamäel, UPP&CO Kauno 53 OÜ osad ja UPP Olaines OÜ osad.

Laenudelt ja emiteeritud võlakirjadelt (vt. ka lisa 16) on aruandeaastal arvestatud intressikulu 304 185 (2018: 485 560) eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	47	47	
Maksuvõlad	10 297	10 297	3
Muud võlad	379 565	379 565	
Intressivõlad	23 084	23 084	
Muud viitvõlad	356 481	356 481	18
Kokku võlad ja ettemaksed	389 909	389 909	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	50	50	
Maksuvõlad	1 629	1 629	3
Muud võlad	165 809	165 809	
Intressivõlad	7 809	7 809	
Muud viitvõlad	158 000	158 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	167 488	167 488	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019 moodustas 6 724 253 (31.12.2018 seisuga: 4 288 520) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 344 851 (31.12.2018 seisuga: 857 704) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 5 379 402 (31.12.2018 seisuga: 3 430 816) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	80 200	26 500
Leedu	48 000	0
Läti	24 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	152 200	26 500
Kokku müügitulu	152 200	26 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldusteenus	152 200	26 500
Kokku müügitulu	152 200	26 500

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Kinnisvara haldusteenuse tugiteenuste kulud	-10 520	-44 496
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 520	-44 496

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-1 130	-6 389
Lähetuskulud	-1 177	-3 798
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 528	-3 171
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-22 547	-8 500
Juriidiliste - ja muude nõustamisteenuste kulud	-7 978	-14 641
Hindamisteenuste kulud	-4 800	-3 885
Väärtpaberite hoiu- ja tehingutasude kulud	-4 215	-5 223
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-44 375	-45 607

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-37 088	-30 283
Sotsiaalmaksud	-12 536	-10 236
Kokku tööjõukulud	-49 624	-40 519
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 431 195	1 262 352
Kapitaliosaluse kasum	2 431 195	1 262 352
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 431 195	1 262 352

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu võlakirjadelt	-870	-16 188
Intressikulu laenudelt	-303 315	-469 372
Kokku intressikulud	-304 185	-485 560

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	5	9
Intressitulu võlakirjadelt	106 636	384 275
Intressitulu laenudelt	264 100	300 458
Kokku intressitulud	370 741	684 742

Lisa 18 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 130 114	0	1 123 900
Tütarettevõtjad	5 416 528	560 349	5 266 922	177 368
Sidusettevõtjad	568 350	0	582 497	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 027 903	0	1 143 376

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
United Partners Group OÜ	0	0	0	5 000	10 000	67 101	6%	EUR	Tähtajatu
Tütarettevõtjad									
Kristiine Kodu OÜ	125 000	0	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Kristiine Maja OÜ	0	0	0	10 668	1 000	0	9%	EUR	Tähtajatu
Lilleküla Kodu OÜ	0	0	0	194 200	8 700	0	9%	EUR	Tähtajatu
Marja Kodu OÜ	180 000	0	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Männimetsa Kodu OÜ	50 800	0	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Pargi Kodu OÜ	308 700	383 700	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Rae Kodu OÜ	0	250 000	111 644	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Viimsi Kodu OÜ	22 000	142 500	0	130 000	113 644	0	9%	EUR	Tähtajatu
UPP&CO Kauno 53 OÜ	0	0	40 311	0	0	0	6%	EUR	Tähtajatu
UPP Olaines OÜ	300 000	400 000	180 081	0	0	0	6%	EUR	Tähtajatu
UPP Jüri Logistics OÜ	384 150	0	14 812	0	0	0	6%	EUR	Tähtajatu
UPP Liepkalnio OÜ	57 000	0	21 625	0	0	0	6%	EUR	Tähtajatu
Sidusettevõtjad									
UPP&CO Aia 7 OÜ	0	10 000	94	0	0	0	2%	EUR	26.04.2019
Kitseküla Kinnisvara OÜ	6 000	0	2 000	0	0	0	Muutuv	EUR	Tähtajatu
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad									
United Partners Investments OÜ	0	0	0	48 034	0	65 142	6%	EUR	Tähtajatu
UnitedUnited Partners Advisory OÜ	0	0	0	0	71 500	790	6%	EUR	Tähtajatu
United Partners Seed Capital OÜ	0	0	0	0	0	3 480	6%	EUR	Tähtajatu

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
United Partners Group OÜ	0	0	0	475 000	150 000	0	6%	EUR	Tähtajatu
Tütarettevõtjad									
Aedlinna Kodu OÜ	126 000	331 000	62 000	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Männimetsa Kodu OÜ	31 400	0	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Pargi Kodu OÜ	291 900	26 900	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Rae Kodu OÜ	308 000	210 500	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Viimsi Kodu OÜ	252 500	402 000	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
UPP & CO Kauno 53 OÜ	136 600	186 500	43 232	0	0	0	6%	EUR	Tähtajatu
UPP Olaines OÜ	536 000	3 391 000	117 920	0	0	0	6%	EUR	Tähtajatu
UPP Liepkalnio OÜ	830 500	518 500	12 494	0	0	0	6%	EUR	Tähtajatu
Sidusettevõtjad									
UPP&CO Aia 7 OÜ	10 000	0	137	0	0	0	2%	EUR	26.04.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad									
United Partners Advisory OÜ	0	0	0	0	30 000	5 970	6%	EUR	Tähtajatu
United Partners Asset Management OÜ	0	0	0	0	325 000	17 875	6%	EUR	Tähtajatu
United Focus OÜ	0	0	0	0	300 000	13 858	6%	EUR	Tähtajatu
United Partners Investments OÜ	0	0	0	1 535 000	1 023 800	34 688	6%	EUR	Tähtajatu
United Partners Seed Capital OÜ	0	0	0	58 000	0	0	6%	EUR	Tähtajatu

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	0	140 200	0	18 500
Sidusettevõtjad	0	12 000	0	8 000

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

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

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2019. aastal, nii nagu ka 2018. aastal, tehtud allahindlusi. Samuti ei ole seotud osapoolte vahel sõlmitud laenulepingutel tagatisi.

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019 aasta detsembris. Esimeste kuude jooksul 2020 on see viirus levinud üle kogu maailma ja 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides oli välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes jätkuva tegevuse printsiibist. Seisuga 31. detsember 2019 ületasid lühiajalised kohustised käibevara 978 700 euro võrra. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte piisavalt kapitaliseeritud, negatiivne käibekapital on hetkeline ning ei kujuta endast ohtu tegevuse jätkusuutlikkusele. Vajadusel võtab juhtkond kasutusele täiendavad meetmed, milleks võivad olla laenulepingute pikendamised või laenude refinantseerimised.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2020

United Partners Property OÜ (registrikood: 11146281) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TALI	Juhatuse liige	19.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Partners Property OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud United Partners Property OÜ (edaspidi ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt United Partners Property OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2019 kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute hulgas võlakirjanõue summas 500 tuhat eurot (31.12.2018: 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.

Ettevõtte bilansis oli seisuga 31.12.2018 kajastatud investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse hulgas kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering sidusettevõtjasse summas 108 tuhat eurot, mille osas ei olnud meil võimalik saada piisavat ja asjakohast tõestusmaterjali nimetatud investeeringu kajastatud väärtuse osas, mistõttu olid meie hinnangul investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse seisuga 31.12.2018 üle hinnatud 108 tuhande euro võrra. Kirjeldatud investeeringu väärtust korrigeeriti 2019. majandusaasta aruandes, mistõttu on meie hinnangul seisuga 31.12.2019 aruandeperioodi kasum alahinnatud ning jaotamata kasum ülehinnatud summas 108 tuhat eurot.

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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 raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulisi ebakindlusi sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

19. juuni 2020

Kersti Ruut

Vandeauditori number 604

Ruut & Partnerid Audiitoribüroo OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 283

Kasesalu 12

76505 Saue, Harjumaa

Audiitorite digitaalallkirjad

United Partners Property OÜ (registrikood: 11146281) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI RUUT	Vandeaudiitor	19.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 288 521
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 435 732
Kokku	6 724 253
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 724 253
Kokku	6 724 253

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	152200	100.00%	Jah

Sidevahendid

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