

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: UPP Taevavärava Logistics OÜ

registrikood: 14177133

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

veebilehe aadress: <https://www.unitedpartners.ee>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Lisainformatsioon sesoses pandeemiaga	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

UPP Taevavärvava Logistics OÜ (edaspidi Ettevõte) loodi eesmärgiga hallata kinnisvarainvesteeringuid.

Ettevõtte soetas 2019. aastal kaks logistikakeskust, kõrvuti asuvatel kinnistutel Jüri tööstuspargis, Tallinna lähisel.

Esimesel hoonestatud kinnistul, Taevavärvava tee 1, Lehmja, 75306 Harju maakond, asub AS DPD Eesti kontor ning Põhja-Eesti pakisorteerimisliin, suletud netopindalaga 5 889 m² (edaspidi DPP terminal).

Teisel hoonestatud kinnistul, Taevavärvava tee 2, Lehmja, 75306 Harju maakond, asub AS Onninen keskladu, suletud netopindalaga 6 308 m² (edaspidi Onnineni keskladu). Mõlemad hooned on kahele rentnikule täielikult välja renditud.

Hoonestatud kinnistud soetati ühelt müüjalt sama tehingu raames. Tehingu finantseerimiseks tegi Ettevõtte koostööd Baltimaade ühe suurima institutsionaalse finantsinvestoriga.

UPP Taevavärvava Logistics OÜ müügikäive aruandeaastal oli 951 836 (2019: 779 363) eurot. Koosseisulisi töötajaid ei ole, mistõttu ei ole ka kulusid nende töötasule.

Aruandeaasta lõpu seisuga puudub hoonetes vakantsus, kõik maksed laekuvad klientidelt õigeaegselt ning Ettevõtte on täitnud kõik kohustused võlausaldajate ees korrapäraselt.

Aruandeaastal investeeris Ettevõtte päikesepaneelidesse, installeerides kokku 100 kWh võimsuses päikesepaneele. 50 kWh installeeriti DPD terminali katusele ning 50 kWh Onnineni kesklao katusele. Investeeringu kogumaht on ligikaudu 80 000 eurot. Investeeringu tasuvusmäär ~7%. Kuna päikesepargid valmisid 2020. a. lõpuks, siis kvalifitseerus Ettevõtte ka Eleringi taastuvenergia toetusele. Aruandeaastale järgneva majandusaasta alguses taotleti päikeseparkidele kasutusluba ning plaanis on ühendada päikesepargid elektrivõrku hiljemalt 2021. aasta märtsiks.

Lähitulevikus planeerib Ettevõtte investeeringu hoidmist ning panustamist logistikakeskuste hoonete kvaliteedi ja väärtuse tõstmise. Aruandeaasta järgsel perioodil on lõpuni viidud Taevavärvava 2 kinnistul asuva laohoone valgustuse vahetamine LED valgustuse vastu.

Makromajanduslikku olukorda hindab Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid soosivaks, kuid selle otsest mõju oma ettevõtte majandustulemustele neutraalseks, kuna tulud ja kulud on fikseeritud vähemalt järgmiseks kaheks aastaks. Laiemas perspektiivis hindab Ettevõtte, et käimasolev keskpunkade monetaareksperiment avaldab varadele survet kallinemiseks, mille tõttu Ettevõtte hinnangul suure tõenäosusega jätkub järgmise paari aasta jooksul mõõdukas kinnisvarahindade inflatsioon.

Ettevõtte äritegevus ei ole mõjutatud hooajalisusest, majandustegevus ei ole tsüklilise loomuga ning tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ega börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Kuna Ettevõtte on loodud vaid antud tegevuse tarbeks, siis struktuurseid muutusi äritegevuses aruandeaastale järgneval majandusaastal ei planeerita.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ja järgmistel aastatel ette nähtud ei ole. Samuti ei ole Ettevõtte võtnud kohustusi ega andnud välja garantiisid, mis võiksid oluliselt mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

Peamised finantssuhtarvud	2020	2019
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	18,20	52,60
Võlakordaja (kordades)	0,95	0,98
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,93	0,97
Omakapitali rentaablus % *	96,14%	98,87%
ROA %	3,42%	1,84%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Võla ja omakapitali suhe=võlakohustised/omakapital

Võlakordaja (kordades)=kohustised/(kohustised+omakapital)

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

Omakapitali rentaablus % = puhaskasum/ keskmine omakapital *100

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/ keskmised varad* 100

UPP Taevavärvava Logistics OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Marko Tali
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	133 646	163 011	2
Nõuded ja ettemaksed	64 843	65 833	3
Kokku käibevarad	198 489	228 844	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 898 000	11 680 000	5
Materiaalsed põhivarad	63 411	0	6
Kokku põhivarad	11 961 411	11 680 000	
Kokku varad	12 159 900	11 908 844	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	267 000	267 000	7
Võlad ja ettemaksed	60 266	72 167	8
Kokku lühiajalised kohustised	327 266	339 167	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 998 750	11 165 750	7
Võlad ja ettemaksed	200 406	181 766	8
Kokku pikaajalised kohustised	11 199 156	11 347 516	
Kokku kohustised	11 526 422	11 686 683	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	219 661	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	411 317	219 661	
Kokku omakapital	633 478	222 161	
Kokku kohustised ja omakapital	12 159 900	11 908 844	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	951 836	779 363	10
Muud äritulud	181 466	32 222	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 051	-14 050	12
Mitmesugused tegevuskulud	-55 443	-28 608	13
Muud ärikulud	0	-13	
Ärikasum (kahjum)	1 058 808	768 914	
Intressitulud	18	8	
Intressikulud	-647 509	-549 261	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	411 317	219 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	411 317	219 661	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

UPP Taevavärava Logistics OÜ on Eestis registreeritud ja tegutsev äriühing.

UPP Taevavärava Logistics OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aruandevormiks on väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

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 osetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulationidega nõutud perioodi jooksul.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke. Äriühing sularahas ei arvelda.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval ettevõtte poolt selle õiglases väärtuses lähtudes diskonteeritud rahavoogude meetodist. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Rendid

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

Ettevõtte 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 bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates aruandekuupäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Intressikandvad pangalaenu kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega.

Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenu 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.

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. 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. Edasimüüdavate kommunaalteenuste kajastamisel rakendatakse netomeetodit.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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 tekkivad 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

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumialaldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sisse makseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksu määraga 20/80 väljamakselt. Vastavalt Eestis kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades. Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha arveldusarvel	133 646	163 011
Kokku raha	133 646	163 011

Ettevõtte arveldab Swedbank'is. Sularahas ei arveldata. Aruandeperioodil raha tähtajalistel deposiitidel ei hoitud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	64 843	64 843
Ostjatelt laekumata arved	64 843	64 843
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 843	64 843
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	65 833	65 833
Ostjatelt laekumata arved	65 833	65 833
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 833	65 833

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 797	0	14 094
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 797	0	14 094

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	11 647 778
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 222
31.12.2019	11 680 000
Ostud ja parendused	36 534
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	181 466
31.12.2020	11 898 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	951 836	779 363
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-19 051	-14 050

Kinnisvara otseste haldamiskulude all kajastuvad vaid need kulud, mis on jäänud ettevõtte enda kanda. Suurem osa kuludest kandub lepinguliselt klientide edasi.

Kinnisvarainvesteeringu sõltumatuks hindajaks aruandeaastal oli Colliers International Advisors OÜ.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	63 411	63 411
31.12.2020		
Soetusmaksumus	63 411	63 411
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	63 411	63 411

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõte	2 833 000	0	0	2 833 000	8%	EUR	2029	15
Pikaajalised laenud kokku	2 833 000	0	0	2 833 000				
Pikaajalised võlakirjad								
Swedbank Investeeringufondid AS	8 432 750	267 000	1 068 000	7 097 750	8%	EUR	2029	
Pikaajalised võlakirjad kokku	8 432 750	267 000	1 068 000	7 097 750				
Laenukohustised kokku	11 265 750	267 000	1 068 000	9 930 750				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõte	2 733 000	0	0	2 733 000	8%	EUR	2029	15
Pikaajalised laenud kokku	2 733 000	0	0	2 733 000				
Pikaajalised võlakirjad								
Swedbank Investeeringufondid AS	8 699 750	267 000	1 068 000	7 364 750	8%	EUR	2029	
Pikaajalised võlakirjad kokku	8 699 750	267 000	1 068 000	7 364 750				
Laenukohustised kokku	11 432 750	267 000	1 068 000	10 097 750				

Võlakirjade tagatiseks on seatud esimese järjekoha ühisosa hüpoteek Onninen ja DPD Logistikeskusele summas 12 157 600 eurot pandipidaja Swedbank Investeeringufondid AS kasuks.

Emaettevõttelt UPP Jüri Logistics OÜ saadud laenu tagasimaksed on allutatud Swedbank Investeeringufondid AS-lt saadud võlakohustuse tagasimaksmisele.

Aruandeperioodil on laenudelt ja võlakirjadelt arvestatud intresse kokku 647 509 (2019: 549 261) eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	21 333	21 333	0	
Maksuvõlad	3 797	3 797	0	4
Muud võlad	235 542	35 136	200 406	
Intressivõlad	235 542	35 136	200 406	
Kokku võlad ja ettemaksed	260 672	60 266	200 406	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	21 824	21 824	0	
Maksuvõlad	14 094	14 094	0	4
Muud võlad	218 015	36 249	181 766	
Intressivõlad	218 015	36 249	181 766	
Kokku võlad ja ettemaksed	253 933	72 167	181 766	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	951 836	779 363
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	951 836	779 363
Kokku müügitulu	951 836	779 363
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	951 836	779 363
Kokku müügitulu	951 836	779 363

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	181 466	32 222
Kokku muud äritulud	181 466	32 222

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Alltöövõtutööd	-15 661	-11 095
Kindlustuse kulud	-3 390	-2 955
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 051	-14 050

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Administreerimiskulud	-52 286	-24 063
Väärtpapierikonto haldamiskulud	-1 982	-1 870
Hindamisteenuste kulud	-1 175	-2 675
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-55 443	-28 608

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu võlakirjadelt	-428 869	-367 495
Intressikulu laenudelt	-218 640	-181 766
Kokku intressikulud	-647 509	-549 261

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	UPP Jüri Logistics 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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 033 406	0	2 914 766

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
UPP Jüri Logistics OÜ	0	0	100 000	8%	EUR	2029
UPP Jüri Logistics OÜ	200 000	200 000	0	0%	EUR	Tähtajatu

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
UPP Jüri Logistics OÜ	0	0	2 733 000	8%	EUR	2029

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	41 588	0	54 000	0

Kohustus emaettevõtte ees 31.12.2020 sisaldab laenukohustist summas 2 883 000 (31.12.2019: 2 733 000) eurot ja intressivõlga summas 200 406 (31.12.2019: 181 766) eurot.

Aruandeperioodil on emaettevõtte kasuks arvestatud intresse 218 640 (2019: 181 766) eurot. Intresse emaettevõttele tasutud ei ole, küll on intressivõlg osaliselt tasaarveldatud aruandeperioodil antud laenuga.

Tehingutes seotud osapooltega ei ole aruandeperioodil tehtud allahindlusi.
Juhatuse liikmetele muid soodustusi ette nähtud ei ole.

Lisa 16 Lisainformatsioon sesoses pandeemiaga

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2021

UPP Taevavärava Logistics OÜ (registrikood: 14177133) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TALI	Juhatuse liige	15.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP Taevavärava Logistics OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud UPP Taevavärava Logistics OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ja kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 meie 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (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, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

18.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

UPP Taevavärava Logistics OÜ (registrikood: 14177133) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	18.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	219 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	411 317
Kokku	630 978
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	630 978
Kokku	630 978

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	219 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	411 317
Kokku	630 978
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	630 978
Kokku	630 978

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	951386	99.95%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616450
E-posti aadress	property@unitedpartners.ee
Veebilehe aadress	https://www.unitedpartners.ee