

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: United Partners Property OÜ

registrikood: 11146281

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@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	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
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 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Intressitulud	17
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Lisa 22 Tegevuse jätkuvus	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

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

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

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.

United Partners Property OÜ omas osalust järgnevates tütarettevõtetes:

	31.12.2020	31.12.2019
• Aedlinna Kodu OÜ	50%	50%
• Kristiine Kodu OÜ	50%	50%
• Kristiine Maja OÜ	50%	50%
• Lilleküla Kodu OÜ	50%	100%
• Lilleküla Kodu 2 OÜ	50%	50%
• Marja Kodu OÜ	100%	100%
• Männimetsa Kodu OÜ	100%	100%
• Pargi Kodu OÜ	50%	50%
• Rae Kodu OÜ	50%	50%
• Viimsi Kodu OÜ	50%	50%
• BLF II OÜ	100%	0%
• UPP&CO Riia 132 OÜ	100%	100%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
• Riia 132 OÜ	100%	100%
• UPP Logistics Properties OÜ	100%	100%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ UPP Liepkalnio OÜ	100%	100%
Oalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ UPP Liepkalnio UAB	100%	100%
○ UPP Jūri Logistics OÜ	100%	100%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ UPP Taevavārava Logistics OÜ	100%	100%
• UPP Krasta OÜ	100%	100%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ Krasta Logistics SIA	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%
oOalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ Olaines Logistics Parks SIA	0%	100%

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

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

Aruandeaastal ühendati Läti tütarettevõtte, Olaines Logistics Parks SIA, emaettevõttega Olaines Logistics SIA. Ühinemine äritegevuses sisulisi muudatusi ei toonud. Võrreldes varasemate aastatega ei ole muutusi toimunud sidusettevõtete osalustes.

Aruandeaasta veebruaris tehti algust United Partners Property OÜ siseste ümberkorraldustega, mille eesmärk oli koondada kõik tegutsevad logistikaettevõtted ühe äriühingu alla, milleks on UPP Logistics Properties OÜ. Nimetatud muudatuste tagajärjel on tekitatud logistikakinnisvara investeringutele ning elamuarenduse investeringutele eraldiseisvad haldusüksused. Restruktureerimine viidi lõpule aruande koostamise ajal.

Peamised finantssuhtarvud	2020	2019
Likviidsuskordaja (kordades)	0,11	0,24
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	0,40	0,65
Võlakordaja (kordades)	0,29	0,40
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,25	0,32
Omakapitali rentaablus %	34,10%	44,21%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,77	0,68
ROA %	20,62%	21,83%

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

UPP majandustegevust viiruse puhang otseselt ei ole mõjutanud. Tekkis kahtlus, et viiruse puhangust saab mõjutatud ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete majandustegevus, mis oleks võinud kaudselt mõjutada ka UPP majandustulemusi. See kahtlus õnneks ei realiseerunud.

Riske ei ole ette näha ka UPP poolt omandatud kinnisvaraarenduse ettevõtetes, kuna enamik arendusi on lõpetatud. Uued kinnistud on küll koostöös kaasinvestoritega omandatud ja arendustegevus käib, kuid nende müügiga probleeme pole. Nende arenduste tarvis ei ole ka võetud uusi pangalaene. Märkimist väärib ka asjaolu, et arendusettevõtete investeringud on väikesemahulised, kuna objektideks on üksikutele väikestel kruntidel olevad paaris- või ridamajad. Kortereid arenduses hetkel ei ole.

Seisuga 31.detsember 2020 ületasid lühiajalised kohustised käibevara 732 518 euro võrra. Negatiivne käibekapital oli hetkeline ning ei kujutanud endast ohtu tegevuse jätkusuutlikkusele. Aruande koostamise hetkeks on kaasatud investoreid väljastpoolt ja pankadele tagastatud märkimisväärsed summad.

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

United Partners Property OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Marko Tali
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 211	11 598	
Nõuded ja ettemaksed	63 162	303 479	2
Kokku käibevarad	93 373	315 077	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 755 078	5 145 931	4
Finantsinvesteeringud	516 812	822 750	7
Nõuded ja ettemaksed	5 028 950	4 858 650	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 000	15 000	
Kokku põhivarad	13 315 840	10 842 331	
Kokku varad	13 409 213	11 157 408	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	700 000	903 868	8
Võlad ja ettemaksed	125 891	389 909	9
Kokku lühiajalised kohustised	825 891	1 293 777	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 090 666	3 136 566	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 090 666	3 136 566	
Kokku kohustised	3 916 557	4 430 343	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 724 253	4 288 521	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 765 591	2 435 732	
Kokku omakapital	9 492 656	6 727 065	
Kokku kohustised ja omakapital	13 409 213	11 157 408	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	519 880	152 200	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 880	-10 520	12
Mitmesugused tegevuskulud	-43 870	-44 375	13
Tööjõukulud	-103 225	-49 623	14
Muud ärikulud	-8 629	0	15
Ärikasum (kahjum)	323 276	47 682	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 106 646	2 431 195	16
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-108 356	
Intressitulud	456 011	370 741	18
Intressikulud	-260 604	-304 185	17
Muud finantstulud ja -kulud	140 262	-1 345	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 765 591	2 435 732	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 765 591	2 435 732	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

United Partners Property OÜ 2020. 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 turegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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.

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 nüüdisväärtus 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)".

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.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite, kuna sularahas ei arveldata.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

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

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui 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 õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised 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 ettevõttel 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 õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

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.

Intrassikulu 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 emaettevõtjat, 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)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 000	7 000	0	20
Muud nõuded	5 085 112	56 162	5 028 950	
Laenu nõuded	5 028 950	0	5 028 950	20
Intressinõuded	56 162	56 162	0	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 092 112	63 162	5 028 950	

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 692	0	6 200
Üksikisiku tulumaks	0	1 241	0	1 341
Sotsiaalmaks	0	2 432	0	2 432
Kohustuslik kogumispension	0	148	0	147
Töötuskindlustusmaksed	0	177	0	177
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	8 690	0	10 297

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7 253 663	5 144 517	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	501 415	1 414	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 755 078	5 145 931	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	50	50
12746779	Lilleküla Kodu 2 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14865910	Marja 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
14507582	UPP Logistics Properties OÜ	Eesti	Logistikaettevõtete haldus	100	100
16006855	BLF II OÜ	Eesti	Logistikaettevõtete haldus	0	100
14318601	UPP Olaines OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14194597	UPP&CO Kauno 53 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14590330	UPP Krasta OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14779139	UPP&CO Riia 132 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
12687901	Männimetsa Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Aruandeaasta veebruaris tehti algust United Partners Property OÜ siseste ümberkorraldustega. Eesmärk oli koondada kõik tegutsevad logistikaettevõtted ühe äriühingu alla, milleks on UPP Logistics Properties OÜ. Nimetatud muudatuste tagajärjel on tekitatud logistikakinnisvara investeringutele ning elamuarenduse investeringutele eraldiseisvad haldusüksused. Restruktureerimine viidi lõpule aruande koostamise ajal.

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

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	
31.12.2018	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
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2019	822 750	822 750
Soetamine	254 062	254 062
Müük müügihinnas või lunastamine	-60 000	-60 000
Muud	-500 000	-500 000
31.12.2020	516 812	516 812
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	516 812	516 812

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

Muud muutused pikaajalistes võlakirjades kajastavad nõude ümberklassifitseerimist.

Võlakirjadelt (vt. ka lisa 18) aruandeaastal intressitulu ei teenitud (2019: 106 636) eurot.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	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	20.11.2021	
Lühiajalised laenud kokku	700 000	700 000						
Pikaajalised laenud								
Versobank	1 000 000	0	1 000 000		6 kuu Euribor 8,5%	EUR	25.11.2022	
Seotud osapooled	2 090 666	0	2 090 666		6%	EUR	Tähtajatu	20
Pikaajalised laenud kokku	3 090 666	0	3 090 666					
Laenukohustised kokku	3 790 666	700 000	3 090 666					

	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	20
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	20
Pikaajalised laenud kokku	3 136 566	0	3 136 566					
Laenukohustised kokku	4 040 434	903 868	3 136 566					

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 17) on aruandeaastal arvestatud intressikulu 260 604 (2019: 304 185) eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	72	72	
Maksuvõlad	8 690	8 690	3
Muud võlad	117 129	117 129	
Intressivõlad	89 605	89 605	
Muud viitvõlad	27 524	27 524	20
Kokku võlad ja ettemaksed	125 891	125 891	

	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	20
Kokku võlad ja ettemaksed	389 909	389 909	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2020 moodustas 9 489 844 (31.12.2019 seisuga: 6 724 253) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 897 969 (31.12.2019 seisuga: 1 344 851) eurot.

Seega saab dividendidena välja maksta 7 591 875 (31.12.2019 seisuga: 5 379 402) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõhlikku kasumit seisuga 31.12.2020.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	490 506	80 200
Läti	16 928	48 000
Leedu	12 446	24 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	519 880	152 200
Kokku müügitulu	519 880	152 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldusteenus	519 880	152 200
Kokku müügitulu	519 880	152 200

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Kinnisvara haldusteenuse tugiteenuste kulud	-40 880	-10 520
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 880	-10 520

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-12 784	0
Mitmesugused bürookulud	-4 590	-1 130
Lähetuskulud	-865	-1 177
Riiklikud ja kohalikud maksud	-182	-2 528
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-22 547
Juriidiliste - ja muude nõustamisteenuste kulud	-24 608	-7 978
Hindamisteenuste kulud	0	-4 800
Väärtpaberite hoiu- ja tehingutasude kulud	-149	-4 215
Muud	-692	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-43 870	-44 375

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-78 210	-37 088
Sotsiaalmaksud	-25 015	-12 536
Kokku tööjõukulud	-103 225	-49 624
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Proportsionaalse sisendkäibemaksu kulu	-7 617	0
Muud	-1 012	0
Kokku muud ärikulud	-8 629	0

Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 106 646	2 431 195
Kapitaliosaluse kasum	2 106 646	2 431 195
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 106 646	2 431 195

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu võlakirjadelt	0	-870
Intressikulu laenudelt	-260 604	-303 315
Kokku intressikulud	-260 604	-304 185

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	0	5
Intressitulu võlakirjadelt	0	106 636
Intressitulu laenudelt	456 011	264 100
Kokku intressitulud	456 011	370 741

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Saadud dividendid	150 000	0
Muud	-9 738	-1 345
Kokku muud finantstulud ja -kulud	140 262	-1 345

Lisa 20 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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 068 084	0	1 130 114
Tütarettevõtjad	5 541 173	27 524	5 416 528	560 349
Sidusettevõtjad	67 750	0	568 350	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 109 138	0	1 027 903

Laenud

2020	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	0	100 000	27 997	6%	EUR	Tähtajatu
Tütarettevõtjad									
Kristiine Kodu OÜ	209 762	0	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Lilleküla Kodu OÜ	44 300	0	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Männimetsa Kodu OÜ	3 100	0	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Pargi Kodu OÜ	0	250 000	0	9 000	9 000	0	9%	EUR	Tähtajatu
Randvere Invest OÜ	30 000	0	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
Viimsi Kodu OÜ	0	60 000	0	0	0	0	9%	EUR	Tähtajatu
UPP&CO Kauno 53 OÜ	0	0	99 031	0	0	0	14,24%	EUR	Tähtajatu
UPP Olaines OÜ	0	0	277 730	0	0	0	9,42%	EUR	Tähtajatu
UPP Jüri Logistics OÜ	152 200	50 000	0	0	0	0	6%	EUR	Tähtajatu
UPP Liepkalnio OÜ	35 000	0	7 748	0	0	0	6%	EUR	Tähtajatu
Sidusettevõtjad									
Kitseküla Kinnisvara OÜ	0	0	600	0	0	0	Muutuv	EUR	Tähtajatu
UPP&CO Aia 7 OÜ	0	500 000	0	0	0	0	0%	EUR	Lõppenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad									
United Partners Investments OÜ	0	0	0	54 100	0	23 572	6%	EUR	Tähtajatu
United Partners Seed Capital OÜ	0	0	0	0	0	3 480	6%	EUR	Tähtajatu

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	26.04.2020
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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	0	507 880	0	140 200
Sidusettevõtjad	0	12 000	0	12 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 070	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 610	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2020	2019

Arvestatud tasu	8 040	0
-----------------	-------	---

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

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2020. aastal tehtud allahindlusi, võrdlusperioodil korrigeeriti nõuet sidusettevõtte vastu.

Seotud osapoolte vahel sõlmitud laenulepingutel tagatise ei ole.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Märtsis 2021 restruktureeriti United Partners Property OÜ siseselt logistikainvesteeringute grupp. Varasemalt olid ettevõtte otseses omanduses nii elamuarenduse investeeringud kui kõik logistikaettevõtted.

Logistikaettevõtted on aruande koostamise hetkeks antud üle UPP Logistics Properties OÜ'le, mille üle United Partners Property OÜ omas ja omab valitsevat mõju.

Ümberkorralduste eesmärk oli tekitada United Partners Property OÜ siseselt logistikakinnisvara investeeringutele ning elamuarenduse investeeringutele eraldiseisvad haldusüksused.

Restruktureerimine võimaldas kaasata ka investoreid väljaspoolt. Aruande koostamise hetkeks on ennetähtaegselt tagastatud, bilansis 31. detsembril kajastatud, laenukohustised Coop panga ja Versopanga ees. Nimetatud kohustiste täitmine ei toonud kaasa laenukohustisi teiste võlausaldajate ees.

Lisa 22 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes jätkuva tegevuse printsiibist. Seisuga 31. detsember 2020 ületasid lühiajalised kohustised käibevara 732 518 euro võrra. Ettevõtte on piisavalt kapitaliseeritud, negatiivne käibekapital oli hetkeline ning ei kujutanud endast ohtu tegevuse jätkusuutlikkusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2021

United Partners Property OÜ (registrikood: 11146281) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TALI	Juhatuse liige	29.06.2021

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Partners Property OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud United Partners Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 ja rahavoogusid 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 arvestusekspertide 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 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 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 auditiprotseduuriid 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 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 märkimisväärsed kahtlused 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, Tallinn, Harju maakond, 10141

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

United Partners Property OÜ (registrikood: 11146281) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 724 253
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 765 591
Kokku	9 489 844
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 489 844
Kokku	9 489 844

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	519880	100.00%	Jah

Sidevahendid

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