

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: United Partners Group OÜ

registrikood: 11019333

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: info@unitedpartners.ee

veebilehe aadress: www.unitedpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Varud	17
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	17
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	19
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 11 Laenukohustised	21
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 13 Eraldised	24
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 15 Osakapital	24
Lisa 16 Müügitulu	25
Lisa 17 Muud äritulud	25
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	26
Lisa 20 Tööjõukulud	26
Lisa 21 Muud ärikulud	26
Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	26
Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	27
Lisa 24 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	27
Lisa 25 Intressikulud	27
Lisa 26 Intressitulud	27
Lisa 27 Seotud osapooled	27
Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva	28
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	29
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	31
Aruande allkirjad	32
Vandeaudiitori aruanne	33

TEGEVUSARUANNE

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte United Partners Group OÜ (edaspidi Ettevõtte, koos tütarettevõtetega Kontsern) on asutatud 2003. aastal. Äriühingu põhitegevusalaks on investeringute haldamine.

OÜ United Partners Group omas osalust järgmistes tütarettevõtetes:

	31.12.2021	31.12.2020
• United Partners Investments OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
Nordic Lumber AS	100%	100%
BRC Group OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
BRC Eesti OÜ	100%	100%
BRC SIA	100%	100%
BRC Finance SIA	100%	100%
HML Tehnika SIA	100%	100%
Baltijos Realizacijos Centras UAB	100%	100%
BRC Finance UAB	100%	100%
HML UAB	100%	100%
BRC Equipment UAB	100%	100%
• United Partners Advisory OÜ	100%	100%
• United Partners Seed Capital OÜ	100%	100%
• United Partners Property OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
Aedlinna Kodu OÜ	50%	50%
Kristiine Kodu OÜ	50%	50%
Kristiine Maja OÜ	50%	50%
Lilleküla Kodu OÜ	50%	50%
Lilleküla Kodu 2 OÜ	0%	50%
Männimetsa Kodu OÜ	100%	100%
Marja Kodu OÜ	100%	100%
Mererahu Kodu OÜ	100%	0%
Pargi Kodu OÜ	50%	50%
Rae Kodu OÜ	50%	50%
Randvere Invest OÜ	100%	100%
Viimsi Kodu OÜ	50%	50%
BLF II OÜ	100%	100%
UPP Krasta OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
Krasta Logistics SIA	100%	100%
UPP & CO Riia 132 OÜ	100%	100%
osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
Riia 132 OÜ	100%	100%
• United Partners Asset Management OÜ	0%	100%

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

• Kitseküla Kinnisvara OÜ	25%	25%
• UPP&CO Aia 7 OÜ	25%	25%
• Vertex Estonia AS	0%	48,88%
• UPP Logistics Properties OÜ	72,95%	100%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ UPP Liepkalnio OÜ	100%	100%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ UPP Liepkalnio UAB	100%	100%
○ UPP Jūri Logistics OÜ	100%	100%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ UPP Taevavārava Logistics OÜ	100%	100%

○ UPP & CO Kauno 53 OÜ	100%	100%
Oalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ Promalita UAB	100%	100%
○ UPP Olaines OÜ	100%	100%
Osalus järgmistes tütarettevõtetes:		
○ Olaines Logistics SIA	100%	100%

Aruandeaastal viidi lõpule Kontserni sisesed ümberkorraldused, 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.

UPP Logistics Properties OÜ suurendas aruandeaastal osakapitali ja kaasas sõltumatuid investoreid. Aruandekuupäevaks ei omanud Kontsern enam kontrolli UPP Logistics Properties OÜ ja tema tütarettevõtete üle, mistõttu investering on kajastatud aruandes muude investeringute all õiglasel väärtuses. Nimetatud põhjusel on toimunud ka käibe oluline vähenemine.

Kontserni müügikäive aruandeaastal oli 1 772 (2020: 6 768) tuhat eurot, millest põhiosa 84% moodustas kinnisvaraarenduse müük (2020: 19%) ja 16% ärikonsultatsioonid ja juhtimistasud (2020: 1%).

Aruandeaastal jõuti sidusettevõtte, Vertex Estonia AS, enamusosanikuga kokkuleppele äriühingu võõrandamise osas. Tehing oli piiriülene ning viidi lõpule aruandekuupäevajärgsel perioodil.

Töölepingu alusel töötavaid isikuid oli 3 (2020: 4), arvestatud tasude üldsumma (töötasu ja maksud) oli 113 (2020: 133) tuhat eurot. Juhatuse ja nõukogu liikmetele soodustusi ja lahkumishüvitisi ette nähtud ei ole.

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.

Kontserni majandustegevust mõjutas viiruse puhang sel määral, et häiritud oli transpordivahendite müügiga seotud ärisuuna tegevus.

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

Raamatupidamiskohustuslase tegevusega kaasnevat olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid ei ole. Samuti puuduvad finantsinstrumentide finantsriskid ning aruande koostamise perioodil ei ilmnenu valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Aruandeaastat jäävad ilmetama ootamatult esile kerkinud ja kestva loomuse omandanud muutunud tegevusolud. Viimastele kohandumine, vajalikud muutused ärimudelis ja organisatsioonis saidki Kontsernile olulisemateks märksõnadeks ja väljakutseteks möödunud aastal. Juhatuse parima hinnangu järgi on sõltumata koroonaviiruse puhangu mõjust majanduskeskkonnale Kontserni ärimudel ratsionaalselt diversifitseeritud ja riskid süsteemselt monitooritud ning kontrolli all. Kontsern on hästi kapitaliseeritud ning efektiivne finants- ja likviidsusjuhtimine võimaldab makromajanduslike konjunkturihülvetega edukalt hakkama saada.

Järgneval majandusaastal kavandab Kontsern olulist ärimahtude kasvatamist ärikinnisvara valdkonnas. Oleme otsimas täiendavaid investeerimisvõimalusi, seda eelkõige Baltikumi logistikasektoris ning läbi täiendavate väärtuspakkumiste oleme planeerimas investorbaasi laiendamist. Eelseisval majandusaastal eeldame jätkuaktiivsust ka Kontserni elukondliku kinnisvara valdkonnas.

Sõltumata pandeemia mõjust majanduskonjunkturile ja tarbimiskäitumisele näeme järgneval majandusaastal küllaldaselt võimalusi sõidukite jaekaubandusäri jätkuvalt edukaks toimimiseks ja kasvatamiseks. Kogenud ning professionaalne meeskond, töötav ärimudel/tooteportfell ja uued kliendisõbralikud digilahendused loovad märgatava eelduse oma positsiooni tugevdamiseks Baltikumi turul.

Kontserni suhtarvud	2 021	2 020
Võla ja omakapitali suhe	0,04	2,85
Võlakordaja (kordades)	0,06	0,75
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,03	0,73
Omakapitali rentaablus %	42,02%	26,67%
Omakapitali osakaal	0,54	0,22
ROA %	32,81%	5,62%

Saadud andmete valemid

Võla ja omakapitali suhe=intressi kandvad võlakohustused/omakapital

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

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

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

Omakapitali osakaal = omakapital / keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA % = puhaskasum / varad * 100

Juhatuse liige
Mart Tooming

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	869 991	1 583 972	2
Nõuded ja ettemaksed	2 242 553	244 347	3
Varud	1 133 673	1 390 806	4
Kokku käibevarad	4 246 217	3 219 125	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 032 747	7 381 950	6
Finantsinvesteeringud	17 269 220	126 363	9
Nõuded ja ettemaksed	893 421	1 582 420	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 178 072	65 702 972	10
Materiaalsed põhivarad	0	73 869	
Immateriaalsed põhivarad	0	640 412	
Kokku põhivarad	27 373 460	75 507 986	
Kokku varad	31 619 677	78 727 111	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	451 199	3 137 493	11
Võlad ja ettemaksed	644 498	1 433 166	12
Kokku lühiajalised kohustised	1 095 697	4 570 659	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	803 000	51 971 232	11
Eraldised	0	2 825 777	13
Kokku pikaajalised kohustised	803 000	54 797 009	
Kokku kohustised	1 898 697	59 367 668	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 500 283	15 074 128	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 374 038	4 426 155	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	29 877 133	19 503 095	
Vähemususalus	-156 153	-143 652	
Kokku omakapital	29 720 980	19 359 443	
Kokku kohustised ja omakapital	31 619 677	78 727 111	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 771 591	6 768 599	16
Muud äritulud	3 053	615 414	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 378 389	-1 279 172	18
Mitmesugused tegevuskulud	-169 623	-255 870	19
Tööjõukulud	-113 608	-132 561	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-221 528	
Muud ärikulud	-13 036	-49 802	
Ärikasum (kahjum)	99 988	5 445 080	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 686 533	1 605 846	22
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	451 895	-91 772	23
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8 156 134	0	24
Intressitulud	46 595	62 991	26
Intressikulud	-81 069	-2 581 969	25
Muud finantstulud ja -kulud	0	-298	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 360 076	4 439 878	
Tulumaks	0	-88 690	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 360 076	4 351 188	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	10 374 038	4 426 155	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-13 962	-74 967	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	99 988	5 445 080	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	221 528	
Muud korrigeerimised	0	-506 154	10
Kokku korrigeerimised	0	-284 626	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 996 018	1 727 088	
Varude muutus	257 133	4 683 793	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-260 354	-3 506 427	12
Muud rahavood äritegevusest	0	-2 515 935	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 899 251	5 548 973	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-63 411	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 100	-84 836	10
Netorahavoo tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	2 002 500	0	
Antud laenud	0	-120 000	
Laekunud intressid	46 030	59 543	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 045 430	-208 704	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	626 000	0	
Saadud laenu tagasimaksed	-1 295 487	-2 600 008	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-144 787	-98 401	
Makstud intressid	-47 136	-2 761 263	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 250	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-860 160	-5 459 672	
Kokku rahavood	-713 981	-119 403	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 583 972	1 703 375	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-713 981	-119 403	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	869 991	1 583 972	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	2 556	256	13 687 241	-68 146	13 621 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 426 155	-74 967	4 351 188
Muud muutused omakapitalis	0	0	1 386 887	-539	1 386 348
31.12.2020	2 556	256	19 500 283	-143 652	19 359 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	10 374 038	-13 962	10 360 076
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	1 461	1 461
31.12.2021	2 556	256	29 874 321	-156 153	29 720 980

Muud muutused omakapitalis on tingitud osaluse muutusest tütarettevõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ United Partners Group 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, lähtudes soetusmaksumuse printsiibist. Kasumiaruande vormiks on skeem nr.1.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seotud osapoolte lisas (nr. 27) on muudetud võrdlusperioodi nõudeid.

Nõuded tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevate ettevõtjate vastu 31.12.2020 esitatud aruandes oli summas 34 421 eurot, käesolevas aruandes 31.12.2020 vastavalt 139 421 eurot.

Muutus 105 000 eurot.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ United Partners Group ning tema tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Välja arvatud need tütarettevõtted, mis kajastatakse vastavalt Raamatupidamise seaduse RpS §29 lg 10 p 3.

Juhtkond on otsustanud alates 01. jaanuarist 2021 käsitleda investeeringuid UPP Logistics Property OÜ-sse ja tema tütarettevõtetesse vastavalt Raamatupidamise seaduse RpS §29 lg 10 p 3. investeeringuna õiglases väärtuses, kuhu kaasatakse edaspidi ka väliseid investoreid.

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

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Kõikide tütarettevõtete arvestuspõhimõtted ühtlustatakse konsolideerimisel emaettevõtte arvestuspõhimõtetega. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase 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 kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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

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

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

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "muud finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatelt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "muud finantstulud ja -kulud".

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

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad ja võlakirjad) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

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

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

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

Väärtuse languse tühistamised:

- (a) juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.
- (b) nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

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

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

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

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse (välja arvatud osalused tütar- või sidusettevõtetes), mille väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Samuti kajastatakse õiglases väärtuses sellised võlakirjad ja muud võlainstrumentid, mida Kontsern ei kavatse hoida lunastustähtajani või mida Kontsern kavatseb hoida lunastustähtajani, kuid on valinud arvestusmeetodiks õiglase väärtuse meetodi.

Investeeringud aktsiatesse, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav kajastatakse bilansis soetusmaksumuses miinus võimalikud allahindlused. Lunastustähtajani hoitavaid finantsinvesteeringuid võlainstrumentidesse kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses/õiglases väärtuses.

Omakapitali- ja võlainstrumentid, mis on ettenähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul, kajastatakse käibevarade koosseisus. Pikaajalised aktsiad ning muud väärtpaberid kajastatakse põhivarade koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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 aktsiastest või osadest. Sidusettevõtted on konsolideeritud aruandes kajastatud õiglases väärtuses.

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

Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte põhiaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

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

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Intressi mittekanvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel

laenusumma nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Varud

Kontserni aruandes kajastuvad varude all pooleliolevad kinnisvaraarendused ja nendega seotud kulud.

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude kuludesse kandmisel lähtutakse valmidusastme meetodist. Üldjuhul varude allahindlusi ei rakendata, kuna arendusperioodid on suhteliselt lühikesed. Arenduse lõppedes kajastatakse varudena ülesvõetud kulud kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" (kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 200 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 200 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja varakasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalselt põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

(a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja.

Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida kontsern saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust. Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

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

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

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

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

Firmaväärtus ja kajastamise erisused.

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse. Firmaväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Põhivarade kulum ja väärtuse langus".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	Määramata
Hooned ja rajatised	10-50
Masinad ja seadmed	2-12
Transpordivahendid	4-10
Muu inventar	2-5

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

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

Finantskohustised

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

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

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

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

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

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

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus

on kontserni juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustistena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale tegi emaettevõtte iga aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustas vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulused on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähutakse valmidusastme meetodist.

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

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

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

Kulud

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

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

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.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha pangaarvetel	869 991	1 583 972
Kokku raha	869 991	1 583 972

Kontsern arveldab mitmes erinevas pangas. Aruandeperioodil raha tähtajalistel deposiidikontodel ei hoitud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 000	5 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 000	5 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 093	1 093	0	5
Laenunõuded	893 421	0	893 421	
Muud nõuded	2 230 090	2 230 090	0	
Ettemaksed	6 370	6 370	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 135 974	2 242 553	893 421	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	202 298	202 298	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 932	21 932	0	5
Laenunõuded	1 582 420	0	1 582 420	
Ettemaksed	20 117	20 117	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 826 767	244 347	1 582 420	

Antud laenudel ja soetatud võlakirjadel tagatise, käendusi ega garantiisid ei ole. Nõued on tähtajatud, kuid neid ei saa sisse nõuda varem kui alates 12-kuuse etteteatamise tähtajaga. Seetõttu on ka laen kajastatud pikaajalisena. Intresimäär 6%-10%.

Laenu- ja võlakirjanõuetelt on aruandeperioodil arvestatud intresse 46 595 (2020: 62 991) eurot. Vt. ka lisa nr. 26.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	1 133 673	1 390 806
Lõpetamata kinnisvaraarendus	1 133 673	1 390 806
Kokku varud	1 133 673	1 390 806

Varudele ei ole aruandeperioodil ega ka võrdlusperioodil tehtud allahindlusi.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	63 980
Käibemaks	1 093	257 724	21 932	86 570
Üksikisiku tulumaks	0	1 206	0	1 241
Erisoodustuse tulumaks	0	20	0	0
Sotsiaalmaks	0	2 234	0	2 432
Kohustuslik kogumispension	0	133	0	148
Töötuskindlustusmaksed	0	160	0	177
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	13 344
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 093	261 477	21 932	167 892

Vt. ka lisa 3 ja lisa 12.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7 529 223	5 132 430
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	503 524	2 249 520
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 032 747	7 381 950

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10978008	United Partners Investments OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	100
11326762	United Partners Asset Management OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	0
11191262	United Partners Advisory OÜ	Eesti	Ärinõustamine	100	100
11146281	United Partners Property OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
11623247	United Partners Seed Capital OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	100
11895129	BRC Group OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	100	100
16094569	BRC Eesti OÜ	Eesti	Mootorsõidukite müük	100	100
40003380176	BRC SIA	Läti	Mootorsõidukite müük	100	100
40103888128	BRC Finance SIA	Läti	Finantsteenused	100	100
40203151021	HML Tehnika SIA	Läti	Mootorsõidukite müük	100	100
16006855	BLF II OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
50203178901	Krasta Logistics SIA	Läti	Kinnisvarahaldus	100	100
10114058	Nordic Lumber AS	Eesti	Immutatud puidu tootmine ja müük	100	100
14590330	UPP Krasta OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14025788	Aedlinna Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
11727159	Kristiine Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12503019	Kristiine Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12519279	Lilleküla Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12746779	Lilleküla Kodu 2 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0
12687901	Männimetsa Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14076314	Pargi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14157030	Rae Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
11065310	Randvere Invest OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
12656059	Viimsi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14865910	Marja Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
111623156	Baltijos Realizacijos Centras UAB	Leedu	Mootorsõidukite müük	100	100
303493875	BRC Finance UAB	Leedu	Finantsteenused	100	100
303449416	HML UAB	Leedu	Mootorsõidukite müük	100	100
304693590	BRC Equipment UAB	Leedu	Rasketehnika müük	100	100
14783603	Riia 132 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14779139	UPP & CO Riia 132 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
16265350	Mererahu Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	50

Aruandeaastal viidi lõpule United Partners Property OÜ sisesed ümberkorraldused, mille eesmärk oli koondada kõik tegutsevad logistikaettevõtted ühe äriühingu alla, milleks on UPP Logistics Properties OÜ. Nimetatud muudatuste tagajärjel on tekitatud logistikakinnisvara investeeringutele ning elamuarendusele eraldiseisvad haldusüksused.

Aruandeaastal asutati Mererahu Kodu OÜ, likvideeriti United Partners Asset Management OÜ ning Lilleküla Kodu 2 OÜ. Likvideerimisprotsessis on Aedlinna Kodu OÜ ja Kristiine Maja OÜ.

Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10169711	Vertex Estonia AS	Eesti	Satelliitantennide tootmine	48.88	0
12960047	UPP&CO Aia 7 OÜ	Eesti	Investeeringute haldus	25	25
12768290	Kitseküla Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	25	25

Aruandeaastal sõlmiti leping Vertex Extonia AS osaluse võõrandamiseks enamusosanikule.

Aruandekuupäevaks oli leping sõlmitud, kuid lõpliku tehinguni jõuti bilansipäevajärgselt. Tehingu eest tasuti rahas.

Ühegi sidusettevõtja aktsiad või osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2019	58 613	567 750	626 363
Muud	0	-500 000	-500 000
31.12.2020	58 613	67 750	126 363
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	58 613	67 750	126 363
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2020	58 613	67 750	126 363
Soetamine	17 142 857	0	17 142 857
31.12.2021	17 201 470	67 750	17 269 220
Kajastatud õiglases väärtuses	17 142 857	0	17 142 857
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	58 613	67 750	126 363

Aruandekuupäevaks ei omanud United Partners Group OÜ tütarettevõtte, United Partners Property OÜ, enam kontrolli UPP Logistics Properties OÜ ja tema tütarettevõtete üle, mistõttu investeering on kajastatud Kontserni aruandes muude finantsinvesteeringute all õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud 2021. aasta lõpus korraldatud UPP Logistics Properties OÜ osakapitali suurendamisest, kuhu oli kaasatud ettevõttevälised, sõltumatud investorid.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Jääkmaksumus	15 000	15 000
31.12.2020		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Jääkmaksumus	15 000	15 000
Ostud ja parendused	480 000	480 000
Ümberliigitamised	-450 000	-450 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	45 000	45 000
Jääkmaksumus	45 000	45 000

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	65 096 982
Ostud ja parendused	84 836
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	506 154
31.12.2020	65 687 972
Ostud ja parendused	3 100
Muud muutused	-64 558 000
31.12.2021	1 133 072

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	5 446 754
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	-64 887

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse (sh rent 1 m2 kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid.

Olenevalt rendilepingute katkestamise tingimustest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsides kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Aruandekuupäevaks ei omanud Kontsern enam kontrolli UPP Logistics Properties OÜ ja tema tütarettevõtete üle. Sel põhjusel on kajastatud kinnisvarainvesteeringute väljumine Kontserni aruandest muude muutuste all ning teenitud renditulu ja halduskulud 0. Vt. ka lisa 16.

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Coop Pank arvelduskrediit	207 699	207 699			4,5%	EUR	25.07.2022
Lühiajalised laenud kokku	207 699	207 699					
Pikaajalised võlakirjad							
Seotud osapooled	1 046 500	243 500	803 000		9%	EUR	Tähtajatu
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 046 500	243 500	803 000				
Laenukohustised kokku	1 254 199	451 199	803 000				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Coop Pank arvelduskrediit	352 485	352 485			4,5%	EUR	25.07.2021
Coop Pank investeerimislaen	700 000	700 000			6 kuu Euribor +7%	EUR	20.11.2021
Lühiajalised laenud kokku	1 052 485	1 052 485					
Pikaajalised laenud							
Versobank investeerimislaen	1 000 000	0	1 000 000	0	Euribor +8,5%	EUR	25.11.2022
OP Bank investeerimislaen	7 513 333	460 000	7 053 333	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	31.03.2022
Luminor Bank investeerimislaen	21 046 657	1 288 008	19 758 649	0	3 kuu Euribor+2,4%-3%	EUR	2022-2023
Muud laenud	603 500	0	603 500	0	9%	EUR	Tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	30 163 490	1 748 008	28 415 482	0			
Pikaajalised võlakirjad							
UPP&CO Kauno 53 allutatud võlakiri	4 700 000	0	4 700 000	0	8%	EUR	17.04.2022
UPP Olaines allutatud võlakiri	6 215 000	0	6 215 000	0	7%	EUR	10.11.2022
UPP Liepkalnio võlakiri	1 600 000	0	1 600 000	0	8%	EUR	11.05.2023
UPP Jüri Logistics allutatud võlakiri	2 500 000	0	2 500 000	0	8%	EUR	20.02.2024
Swedbank Investeerimisfondid AS	8 432 750	267 000	1 068 000	7 097 750	8%	EUR	26.02.2029
Seotud osapoolte võlakirjad	445 000	70 000	375 000	0	9%	EUR	Tähtajatu
Pikaajalised võlakirjad kokku	23 892 750	337 000	16 458 000	7 097 750			
Laenukohustised kokku	55 108 725	3 137 493	44 873 482	7 097 750			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	383 000	0
Muud materiaalsed põhivarad	930 072	65 702 972
Muud varad	0	835 676
Kokku	1 313 072	66 538 648

Kontserni pangalaenude tagatised ja seatud hüpoteegid aruandeperioodil on alljärgnevad:

Coop Pangaga sõlmitud arvelduskrediidi lepingute tagatiseks on Ehitajate tee 2, Mustamäe linnaosa, Tallinn, hüpoteegi summa 910 000 eurot, I järjekohalt; Mooni tn 48a, Kristiine linnaosa, Tallinn, hüpoteegi summa 650 000 eurot, II järjekohalt.

Aruandeperioodil laenudelt ja võlakirjadelt arvestatud intresse kokku 81 069 (2020: 2 581 969) eurot. Vt. ka lisa 25.

Võrdlusperioodi pangalaenude tagatised ja seatud hüpoteegid olid järgmised:

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

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

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

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

Coop Pangaga ja Versopangaga sõlmitud investeerimslaenude tagatiseks on Vertex Estonia AS 48,88% aktsiad, Männimetsa Kodu OÜ kinnistu Tallinnas, Mustamäel, UPP&CO Kauno 53 OÜ osad ja UPP Olaines OÜ osad;

UPP Jüri Logistics allutatud võlakirjade tagatiseks on seatud esimese järjekoha ühisosa hüpoteek Onninen ja DPD logistikakeskusele summas 12 157 600 eurot, pandipidaja Swedbank Investeerimisfondid AS kasuks.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 666	43 666	
Maksuvõlad	261 477	261 477	5
Muud võlad	264 100	264 100	
Intressivõlad	264 100	264 100	
Saadud ettemaksed	75 255	75 255	
Tulevaste perioodide tulud	30 000	30 000	
Muud saadud ettemaksed	45 255	45 255	
Kokku võlad ja ettemaksed	644 498	644 498	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	261 034	261 034	
Võlad töövõtjatele	395	395	
Maksuvõlad	167 892	167 892	5
Muud võlad	814 285	814 285	
Intressivõlad	792 414	792 414	
Muud viitvõlad	21 871	21 871	
Saadud ettemaksed	189 560	189 560	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 433 166	1 433 166	

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2021
Kokku eraldised	2 825 777	-2 825 777	0
Sealhulgas:			
Lühiajalised			
Muud eraldised			
Pikaajalised	2 825 777	-2 825 777	0
Maksueraldis	2 825 777	-2 825 777	0
	31.12.2019	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2020
Kokku eraldised	3 197 731	-371 954	2 825 777
Sealhulgas:			
Lühiajalised	106 478	-106 478	0
Muud eraldised	106 478	-106 478	0
Pikaajalised	3 091 253	-265 476	2 825 777
Maksueraldis	3 091 253	-265 476	2 825 777

Eraldised koosnesid Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksukohustistest, mida aruandluse kajastusviisi muutuse tõttu konsolideeritud aruanne enam ei sisalda.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	29 874 321	19 500 283
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	-5 974 864	-3 900 057
Kokku tingimuslikud kohustised	23 899 457	15 600 226

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 771 591	2 273 681	
Läti	0	2 633 558	
Leedu	0	1 861 360	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 771 591	6 768 599	
Kokku müügitulu	1 771 591	6 768 599	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rent	0	5 446 754	10
Kinnisvaraarenduse müük	1 487 248	1 267 500	
Ärikonsultatsioonid ja juhtimistasud	284 343	54 345	
Kokku müügitulu	1 771 591	6 768 599	

Tulenevalt Kontsernisestest ümberkorraldustest tekitati aruandeperioodil logistikakinnisvara investeeringutele ning elamuarendusele eraldiseisvad haldusüksused.

Varasem United Partners Property OÜ tütarettevõtte, UPP Logistics Properties OÜ koos oma tütarettevõtetega, on Kontserni aruandes kajastatud muude finantsinvesteeringute all ja ei kuulu enam Kontserni aruandes rida-realt kajastamisele. Sellest tulenevalt kajastuvad ka olulised muutused müügituludes nii tervikuna kui riikide lõikes.

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	546 154
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 053	0
Muud	0	69 260
Kokku muud äritulud	3 053	615 414

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Kinnisvaraarenduse kulud	-1 266 549	-1 238 292
Projektijuhtimis- ja nõustamisteenused	-111 840	-40 880
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 378 389	-1 279 172

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-74 338	-84 813
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 955	-74 798
Konsultatsioonide ja õigusabi kulud	-50 400	-47 492
Reklaami- ja turunduse kulud	-3 910	-9 403
Vahendustasude kulud	-24 083	-8 798
Riigilõivude ja notaritasude kulud	-9 239	-3 155
Lähetus- ja koolituskulud	-2 484	-1 525
Väärtpaberite haldusteenuste kulud	-864	-23 370
Muud	-350	-2 516
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-169 623	-255 870

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-84 909	-100 524
Sotsiaalmaksud	-28 699	-32 037
Kokku tööjõukulud	-113 608	-132 561
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	4

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-40 000
Muud	-13 036	-9 802
Kokku muud ärikulud	-13 036	-49 802

Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 686 533	1 605 846
Tulu õiglase väärtuse muutusest	1 686 533	1 605 846
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 686 533	1 605 846

Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	451 895	-91 772
Tulu sidusettevõtte võõrandamisest	451 895	0
Kahjum ümberihindlusest	0	-91 772
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	451 895	-91 772

Lisa 24 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	8 156 134	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8 156 134	0

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu võlakirjadelt	0	-1 139 050
Intressikulu laenudelt	-81 069	-1 442 919
Kokku intressikulud	-81 069	-2 581 969

Lisa 26 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu võlakirjadelt	600	0
Intressitulu laenudelt	45 995	62 991
Kokku intressitulud	46 595	62 991

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 388	0
Sidusettevõtjad	800	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 188	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	714 000	1 428 000
Sidusettevõtjad	67 750	67 750
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	139 421	139 421
Kokku nõuded ja ettemaksed	921 171	1 635 171

Kontserni valitseva mõjuga 50 % osanikud on Mart Tooming ja Tarmo Rooteman.

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

Tehingutes seotud osapooltega allahindlusi ei tehtud.

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäevajärgsel perioodil laekus sidusettevõtte, Vertex Estonia AS 48,88% osaluse võõrandamise eest raha United PartnersInvestments OÜ kontole Swedpangas ja tehing loeti lõppenuks. Tehingu summa on aastaaruandes kajastatud viitlaekumisena. Vt. ka lisa 8.

Arvelduskrediidi leping Coop pangaga on ennetähtaegselt aasta võrra pikendatud. Intressimäär jäi samaks. Vt. ka lisa 11.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	26 447	14 397
Nõuded ja ettemaksed	111 788	49 184
Kokku käibevarad	138 235	63 581
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 418 310	17 915 117
Nõuded ja ettemaksed	1 883 321	1 883 320
Kokku põhivarad	30 301 631	19 798 437
Kokku varad	30 439 866	19 862 018
Kohustised ja omakapital		
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 859 206	15 498 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 577 848	4 360 388
Kokku omakapital	30 439 866	19 862 018
Kokku kohustised ja omakapital	30 439 866	19 862 018

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused tegevuskulud	-7 293	-4 895
Kokku ärikasum (-kahjum)	-7 293	-4 895
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	10 478 824	4 256 357
Intressitulud	106 317	108 926
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 577 848	4 360 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 577 848	4 360 388

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-7 293	-4 895
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-83	0
Kokku rahavood äritegevusest	-7 376	-4 895
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-26 000	-177 000
Antud laenude tagasimaksed	0	100 000
Laekunud intressid	45 426	86 915
Kokku rahavood investeerimistegevusest	19 426	9 915
Kokku rahavood	12 050	5 020
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 397	9 377
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 050	5 020
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 447	14 397

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	15 498 818	15 501 630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 360 388	4 360 388
31.12.2020	2 556	256	19 859 206	19 862 018
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-17 915 117	-17 915 117
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	17 915 117	17 915 117
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 556	256	19 859 206	19 862 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	10 577 848	10 577 848
31.12.2021	2 556	256	30 437 054	30 439 866
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-28 418 310	-28 418 310
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	28 418 310	28 418 310
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 556	256	30 437 054	30 439 866

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2022

United Partners Group OÜ (registrikood: 11019333) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART TOOMING	Juhatuse liige	07.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Partners Group OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud United Partners Group OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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 grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

07.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

United Partners Group OÜ (registrikood: 11019333) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	07.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 500 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 374 038
Kokku	29 874 321
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 874 321
Kokku	29 874 321

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 500 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 374 038
Kokku	29 874 321
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 874 321
Kokku	29 874 321

Sidevahendid

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