

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: UPP Taevavärava Logistics OÜ

registrikood: 14177133

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Sihtfinantseerimine	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Üldine info

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

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

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

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

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

Juhatuse aruanne

UPP Taevavärvava Logistics OÜ müügikäive aruandeaastal oli 997 289 (2021: 968 119) eurot. Koosseisulisi töötajaid ei ole, mistõttu ei ole ka kulusid nende töötasule.

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

Aruandeaastal pikendati üürilepingut kliendiga Onninen AS kuni 1. aprillini 2026, pooltel on õigus leping ennetähtaegselt lõpetada, teatades sellest teist poolt ette vähemalt 24 kuud.

Makromajanduslikku olukorda hindab Ettevõtte ebakindlaks kõrge inflatsiooni ning tõusvate intressimäärade tõttu. Kuigi Ettevõtte peamised sisendid, tulud ning finantskulud, on fikseeritud, siis tõusvad intressimäärad ning inflatsioon on avaldanud mõju Ettevõtte klientide äritegevusele ning omakorda nende klientide kindlustundele. Ettevõtte kliendid on aga täitnud kõik kohustused Ettevõtte ees õigeaegselt ning vestluste põhjal, mida Ettevõtte oma klientidega pidevalt korraldab, ei ole põhjust arvata et Ettevõtte kliendid ei saaks ka tulevikus oma kohustuste täitmisega aegsasti hakkama.

Keskpikas perspektiivis on aga oodata DPD AS ärimahtude kasvamist. Kuna hoone asukoht on, kliendi äri silmas pidades, väga soodne, siis järgmisel majandusaastal alustatakse terminali ning kontorihoone laienduspotentsiaali kaardistamisega.

Aruandeaastal tellis Ettevõtte ekspertidelt kinnisvarainvesteeringute turuväärtusehinnangu, mis valmis 2022. aasta märtsis ning mille kohaselt kinnisvarainvesteeringute väärtus oli tõusnud, võrreldes viimase hindamisega 2021. aasta algusest.

Tõusev euribor mõjutab tulevaste rahavoogude diskontomäära, mille tõttu võib eeldada, et kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasv tuleval majandusaastal peatub ning, olenevalt sellest kui kõrgele euribor tõuseb ning kui kaua kõrge euribor püsib, võib toimuda ka mõningane väärtuse langus. Ettevõtte plaanib kinnisvarainvesteeringuid uuesti hinnata 2023. aasta lõpus.

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

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

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	6,20	12,82
Võlakordaja (kordades)	0,86	0,93
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,80	0,87
Omakapitali rentaablus % *	67,77%	32,93%
ROA %	7,22%	2,05%
Puhaskasumi marginaal %	93%	26,39%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Võla ja omakapitali suhe = võlakohustised/omakapital

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

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

Omakapitali rentaablus % = puhaskasum/ keskmine omakapital *100

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/ keskmised varad* 100

Puhaskasumi marginaal % = puhaskasum/renditulud* 100

UPP Taevavärvava Logistics OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Marko Tali
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	144 983	122 695	2
Nõuded ja ettemaksed	115 290	109 761	3
Kokku käibevarad	260 273	232 456	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 549 202	11 898 000	5
Materiaalsed põhivarad	68 239	74 779	6
Kokku põhivarad	12 617 441	11 972 779	
Kokku varad	12 877 714	12 205 235	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	267 000	267 000	7
Võlad ja ettemaksed	457 346	423 258	8
Kokku lühiajalised kohustised	724 346	690 258	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 364 750	10 631 750	7
Kokku pikaajalised kohustised	10 364 750	10 631 750	
Kokku kohustised	11 089 096	11 322 008	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	880 727	630 978	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	905 391	249 749	
Kokku omakapital	1 788 618	883 227	
Kokku kohustised ja omakapital	12 877 714	12 205 235	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	997 289	968 119	12
Muud äritulud	610 719	4 868	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 101	-29 514	14
Mitmesugused tegevuskulud	-61 183	-55 277	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 540	-4 303	6
Ärikasum (kahjum)	1 526 184	883 893	
Intressitulud	16	14	
Intressikulud	-620 809	-634 158	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	905 391	249 749	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	905 391	249 749	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

UPP Taevavärava Logistics OÜ on Eestis registreeritud ja tegutsev äriühing.

UPP Taevavärava Logistics OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aruandevormiks on väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne ja kasumiaruande skeem 1. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused. Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida Ettevõtte kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalse põhivara arvelevõtmise alampiir on 5000 eurot. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansist selle soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhiväärtuse jääkväärtuse vahel.

Bilansist kajastatud materiaalse põhivara kasulikuks elueaks on Ettevõtte määratud kaksteist aastat.

Rendid

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

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates aruandekuupäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

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

Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenuid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulu" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on kohalike, riiklike või rahvusvaheliste valitsuse-, valitsusasutuste või muude sarnaste organisatsioonide poolne abi, mida teostatakse Ettevõtte teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab Ettevõtte äritegevus vastama teatud kindlaks määratud kriteeriumitele.

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui:

- (a) sihtfinantseerimise laekumine on praktiliselt kindel; ja
- (b) sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud.

Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine laekumine on praktiliselt kindel ja sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Vastavat kohustust kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine.

Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud".

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Edasimüüdavate kommunaalteenuste kajastamisel rakendatakse netomeetodit. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kuludid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekkivad nendega seonduvad tulud. Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid. Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi

finantskuluna.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha arveldusarvel	144 983	122 695
Kokku raha	144 983	122 695

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	111 690	111 690
Ettemaksed	3 600	3 600
Tulevaste perioodide kulud	3 600	3 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	115 290	115 290
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	98 404	98 404
Muud nõuded	565	565
Viitlaekumised	565	565
Ettemaksed	10 792	10 792
Tulevaste perioodide kulud	10 792	10 792
Kokku nõuded ja ettemaksed	109 761	109 761

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 685	15 176
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 685	15 176

Vt. ka lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	11 898 000
Ostud ja parendused	46 694
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	604 508
31.12.2022	12 549 202

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	973 629	960 137
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 101	-29 514

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

Vt. ka lisa 12.

Ettevõtte oli leping kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamiseks Colliers International Advisors OÜ-ga, kes hindas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse 31.12.2021 seisuga. Hindamistulemus väljastati märtsis 2022. Hindamise täpsus oli hindamisaruande kohaselt +/-5%. Kinnisvarainvesteeringu koosseisus, rahavoogudes ega ka turutingimustes ei ole juhtkonna hinnangul toimunud muutusi, mis põhjustaksid õiglase väärtuse suuruse muutuse üle 5%. Seetõttu on juhtkond seisukohal, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31.12.2022 seisuga ei erine oluliselt kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest 31.12.2021 seisuga.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	63 411	63 411
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	63 411	63 411
Ostud ja parendused	79 082	-63 411	15 671
Amortisatsioonikulu	-4 303	0	-4 303
31.12.2021			
Soetusmaksumus	79 082	0	79 082
Akumuleeritud kulum	-4 303	0	-4 303
Jääkmaksumus	74 779	0	74 779
Amortisatsioonikulu	-6 540	0	-6 540
31.12.2022			
Soetusmaksumus	79 082	0	79 082
Akumuleeritud kulum	-10 843	0	-10 843
Jääkmaksumus	68 239	0	68 239

Põhivarana on kajastatud 2 päikeseparki.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte	2 733 000	0	0	2 733 000	8%	EUR	28.02.2029	17
Pikaajalised laenud kokku	2 733 000	0	0	2 733 000				
Pikaajalised võlakirjad								
Swedbank Investeeringufondid AS	7 898 750	267 000	1 068 000	6 563 750	8%	EUR	26.02.2029	
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 898 750	267 000	1 068 000	6 563 750				
Laenukohustised kokku	10 631 750	267 000	1 068 000	9 296 750				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte	2 733 000	0	0	2 733 000	8%	EUR	28.02.2029	17
Pikaajalised laenud kokku	2 733 000	0	0	2 733 000				
Pikaajalised võlakirjad								
Swedbank Investeeringufondid AS	8 165 750	267 000	1 068 000	6 830 750	8%	EUR	26.02.2029	
Pikaajalised võlakirjad kokku	8 165 750	267 000	1 068 000	6 830 750				
Laenukohustised kokku	10 898 750	267 000	1 068 000	9 563 750				

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

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

Aruandeperioodil on laenudelt ja võlakirjadelt arvestatud intresse kokku 620 809 (2021: 634 158) eurot. Vt. ka lisa 16.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	72 064	72 064	
Maksuvõlad	14 685	14 685	4
Muud võlad	370 597	370 597	
Intressivõlad	370 597	370 597	
Kokku võlad ja ettemaksed	457 346	457 346	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 013	55 013	
Maksuvõlad	15 176	15 176	4
Muud võlad	353 069	353 069	
Intressivõlad	353 069	353 069	
Kokku võlad ja ettemaksed	423 258	423 258	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 786 118	880 727
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	-357 224	-176 145
Kokku tingimuslikud kohustised	1 428 894	704 582

Potentsiaalne tulumaksukohustus

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.

Lisa 10 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

	Kajastatud kasumiaruandes	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
Taastuenergia toetus	6 211	13
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 211	
Kokku sihtfinantseerimine	6 211	

	Kajastatud kasumiaruandes	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
Taastuenergia toetus	4 868	13
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 868	
Kokku sihtfinantseerimine	4 868	

Taastuenergia toetusi makstakse elektrienergia eest, mis on toodetud taastuvatest energiaallikatest. Vastavalt elektrituruseadusele maksab toetused välja põhivõrguettevõtja ehk Elering.

Toetuse alla kuuluv elektrienergia kogus arvutatakse võrku edastatud saldeeritud tunniandmete alusel (võrku edastatud elektrienergia miinus võrgust saadud elektrienergia samas tunnis) ning toetuse määr on 5,37 s/kWh kohta.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	997 289	968 119	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	997 289	968 119	
Kokku müügitulu	997 289	968 119	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rent	973 629	960 137	5
Päikeseenergia müük	23 660	7 982	
Kokku müügitulu	997 289	968 119	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	604 508	0	5
Tulu sihtfinantseerimisest	6 211	4 868	10
Kokku muud äritulud	610 719	4 868	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Alltöövõtutööd	-6 176	-22 623
Kindlustuse kulud	-4 222	-3 188
Maamaksu kulu	-3 703	-3 703
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 101	-29 514

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Administreerimiskulud	-56 958	-51 817
Väärtpaperikonto haldamiskulud	-1 875	-1 110
Hindamisteenuste kulud	-2 350	-2 350
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-61 183	-55 277

Lisa 16 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu võlakirjadelt	-402 169	-415 518	
Intressikulu laenudelt	-218 640	-218 640	
Kokku intressikulud	-620 809	-634 158	7

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	UPP Jüri Logistics OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	United Partners Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 733 000	2 733 000	7
Kokku laenukohustised	2 733 000	2 733 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	337 686	319 046	
Kokku võlad ja ettemaksed	337 686	319 046	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	37 080	38 058
Kokku ostetud	37 080	38 058

Kohustis emaettevõtte ees 31.12.2022 sisaldab laenukohustist summas 2 733 000 (31.12.2021: 2 833 000) eurot ja intressivõlga summas 337 686 (31.12.2021: 319 046) eurot.

Aruandeperioodil on emaettevõtte kasuks arvestatud intresse 218 640 (2021: 218 640) eurot. Intresse emaettevõttele tasutud ei ole, samuti ei ole emaettevõttele tagastatud laenu vaid laenukohustus ja intressivõlg osaliselt tasaarveldatud aruandeperioodil eraldatud käibevahenditega, mida emaettevõtte kasutas investoritele võlakirjaintresside väljamakseks. Emaettevõtte emiteeris nimetatud võlakirjad UPP Taevavärava Logistics OÜ kinnisvarainvesteeringu soetamiseks.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2023

UPP Taevavärava Logistics OÜ (registrikood: 14177133) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TALI	Juhatuse liige	17.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP Taevavärava Logistics OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud UPP Taevavärava Logistics OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 arvamus. 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 auditiprotseduureid 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 arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

17.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

UPP Taevavärava Logistics OÜ (registrikood: 14177133) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	17.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	880 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	905 391
Kokku	1 786 118
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 786 118
Kokku	1 786 118

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	880 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	905 391
Kokku	1 786 118
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 786 118
Kokku	1 786 118

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	973629	97.63%	Jah
Muu elektrienergia tootmine (sh biomassist)	35119	23660	2.37%	Ei

Sidevahendid

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