

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: United Partners Property OÜ

registrikood: 11146281

tänav ja maja:: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17
Lisa 19 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	17
Lisa 20 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18
Lisa 21 Intressikulud	18
Lisa 22 Intressitulud	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

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

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

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

Makromajanduslikku olukorda hindab Ettevõtte ebakindlaks kõrgeenenud inflatsiooni, kasvanud intressimäärade ning Eesti majanduse kehva käekäigu tõttu.

Finantsriskid tulenevad finantsinstrumentidest, millega UPP on olnud seotud aruandlusperioodil või aruandlusperioodi lõpul. Finantsrisk sisaldab tururiski, intressimäära riski, krediidiriski ja likviidsusriski. Finantsriskide juhtimise peamine eesmärk on kehtestada riskile piirmäärad ja seejärel tagada, et need ei läheks vastuollu kehtestatud piirmääradega. Peale selle tehakse regulaarseid ülevaatusi ning algatatakse vajalikke muudatusi ja täiendusi.

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. UPP finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt võiks mõjutada, on laenukohustised ja intressiderivatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk. Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglase väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäära muutuste tõttu.

Informatsioon UPP tütar- ja sidusettevõtete kohta on esitatud Raamatupidamise aastaaruande lisades 6 ja 7.

Aruandeaasta müügitulu oli 781 114 (2022: 240 000) eurot, millest 238 125 (2022: 210 000) moodustasid logistikasektori juhtimistasud ja 530 500 (2022: 30 000) arendustegevuse tasud ning muud teenused 12 489 (2022: 0) eurot.

UPP-s oli jätkuvalt vaid kolm töötajat, kellele arvestati aruandeaastal tasu summas 106 300 (2022: 99 914) eurot, sealhulgas juhatusel liikmele 4 800 (2022: 14 400) eurot. Muid soodustusi ega hüvitisi töötajatele ja juhatusel liikmetele ettenähtud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	0,07	0,13
Võlakordaja (kordades)	0,07	0,11
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,04	0,09
Omakapitali rentaablus %	7,48%	4,37%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,94	0,91
ROA %	6,81%	3,89%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Võla ja omakapitali suhe=kohustised/omakapital

Võlakordaja=kohustised/(kohustised+omakapital)

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

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

Omakapitali osakaal=omakapital/keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/keskmised varad (12 k)* 100

Aruandeaastat iseloomustab stabiilne äritegevus. Seda nii logistika kui arendustegevuse osas. Arendustegevuses realiseeriti üks projekt läbi tütarettevõtte, Männimetsa Kodu OÜ. Nimetatud arendustegevus tarbeks saadi laenu Coop Pangast ja tagastati aruandeaastal tervenisti. Riske ei võetud ja investeringuid uutesse äriühingutesse ei tehtud. On veel kinnistuid, mis on koostöös kaasinvestoritega omandatud ja arendustegevus käib, kuid nende müügiga probleeme pole. Arendusettevõtete investeringud on väikesemahulised, kuna objektideks on üksikutel väikestel kruntidel olevad paaris- või ridamajad.

Järgneval majandusaastal planeerib UPP jätkata tavapärase ärisuundadega, otsides ka täiendavaid investeerimisvõimalusi, eelkõige logistikasektori rahavoo-objektide näol, ning pakkudes nende baasil investoritele atraktiivseid rahapaigutusvõimalusi.

United Partners Property OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Marko Tali
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 668	66 594	2
Nõuded ja ettemaksed	193 452	5 202	3
Kokku käibevarad	257 120	71 796	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	19 004	820 420	5
Finantsinvesteeringud	20 944 526	19 353 481	8
Nõuded ja ettemaksed	290 300	701 450	3
Kinnisvarainvesteeringud	15 000	15 000	
Kokku põhivarad	21 268 830	20 890 351	
Kokku varad	21 525 950	20 962 147	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	114 175	9
Võlad ja ettemaksed	588 997	367 534	10
Kokku lühiajalised kohustised	588 997	481 709	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	873 224	1 862 666	9
Kokku pikaajalised kohustised	873 224	1 862 666	
Kokku kohustised	1 462 221	2 344 375	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 614 960	17 817 945	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 445 957	797 015	
Kokku omakapital	20 063 729	18 617 772	
Kokku kohustised ja omakapital	21 525 950	20 962 147	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	781 114	240 000	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 950	-46 728	14
Mitmesugused tegevuskulud	-75 125	-75 030	15
Tööjõukulud	-142 230	-133 685	16
Muud ärikulud	-2 586	-4 470	17
Ärikasum (kahjum)	536 223	-19 913	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-833 903	-11 134	18
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	335	-497 982	19
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 621 307	1 434 112	20
Intressitulud	245 140	10 547	22
Intressikulud	-123 145	-118 615	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 445 957	797 015	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 445 957	797 015	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

United Partners Property OÜ (edaspidi "Ettevõte") 2023. majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, lähtudes soetusmaksumusest.

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

Juhindudes raamatupidamise seaduse § 29 lõikest 6 ei ole United Partners Property OÜ majandusaasta aruanne konsolideeritud. Konsolideeritud aruande koostab Eestis registreeritud äriühing, United Partners Group OÜ, kellele kuulub 100 %-line osalus United Partners Property OÜ's.

Aruandevormiks on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja kasumiaruande vormiks skeem nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

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

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil Ettevõte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel 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 õiglasel väärtusel, v.a.:

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

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

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "muud finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatel 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 kohe kasumiaruandes.

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

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

- a) korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- b) soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete 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 Ettevõtte 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 (-kulud)".

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. 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 algelt kajastati. Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "muud finantstulud ja -kulud".

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

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 võlainstrumendid, mida Ettevõtte ei kavatse hoida lunastustähtajani või mida Ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kuid on valinud arvestusmeetodiks õiglase väärtuse meetodi või võlainstrumendid, mille puhul ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb seda hoida lunastustähtajani ning positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumente.

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

Omakapitali- ja võlainstrumendid, 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 ettevõtet, mille üle emaettevõtteil on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima

tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

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

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Kui ostjatelt laekumata arve 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 mittekanndvad 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".

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Teenuste osutamisest tekkivad tulud kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

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

Kulud

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

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste kulu.

Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangaarvetel	63 668	66 594
Kokku raha	63 668	66 594

Äriühing arveldas aruandeperioodil OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis ja mõnevõrra Luminor Bank AS-is. Raha tähtajalistel deposiitidel ei hoitud ja sularahas ei arveldata.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 600	1 600	0	23
Laenunõuded	477 300	187 000	290 300	23
Ettemaksed	4 852	4 852	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 852	4 852	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	483 752	193 452	290 300	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	701 450	0	701 450	23
Muud nõuded	500	500	0	23
Intressinõuded	500	500	0	
Ettemaksed	4 702	4 702	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 702	4 702	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	706 652	5 202	701 450	

Laenud, nii lühi- kui pikaajalised, on tähtajatud, väljastatud seotud osapooltele ning kannavad intresse 6%-9%. Laenunõuetel tagatised puuduvad. Pikaajalisi tähtajatuid laenunõudeid ei nõuta sisse varem kui 12 kuu möödumisel.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	107 922	2 225
Üksikisiku tulumaks	1 755	1 701
Erisoodustuse tulumaks	33	8
Sotsiaalmaks	3 057	3 268
Kohustuslik kogumispension	182	197
Töötuskindlustusmaksed	218	237
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113 167	7 636

Vt. ka lisa nr. 10..

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13 128	814 879	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	5 876	5 541	19
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	19 004	820 420	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11727159	Kristiine Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12519279	Lilleküla Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12746779	Marja Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16265350	Mererahu Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12687901	Männimetsa Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
11065310	Randvere Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14157030	Rae Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0
12656059	Viimsi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0
14590330	UPP Krasta OÜ	Eesti	Logistikaettevõtete haldus	100	100
14779139	UPP&CO Riia 132 OÜ	Eesti	Logistikaettevõtete haldus	100	100

Aruandeaastal likvideeriti Pargi Kodu OÜ, Rae Kodu OÜ ja Viimsi Kodu OÜ. Likvideerimisprotsessis on Lilleküla Kodu OÜ, UPP Krasta OÜ ja UPP&CO Riia 132 OÜ.

United Partners Property 50% osalus on loetud investeeringuks tütarettevõttesse põhjusel, et kaasosanikud on omavahelise kokkuleppe alusel taandunud vaid kaasinvestori rolli.

Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12768290	Kitseküla Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	25	25
12960047	UPP&CO Aia 7 OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	25	25

Ühegi sidusettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad		
31.12.2021	17 142 857	838 512	17 981 369	
Soetamine	0	8 000	8 000	
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-70 000	-70 000	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 434 112	0	1 434 112	20
31.12.2022	18 576 969	776 512	19 353 481	
Kajastatud õiglasest väärtuses	18 576 969	0	18 576 969	
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	0	776 512	776 512	
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad		
31.12.2022	18 576 969	776 512	19 353 481	
Soetamine	0	2 500	2 500	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 621 307	0	1 621 307	20
Muud	0	-32 762	-32 762	
31.12.2023	20 198 276	746 250	20 944 526	
Kajastatud õiglasest väärtuses	20 198 276	0	20 198 276	
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	0	746 250	746 250	

United Partners Property OÜ ei oma kontrolli kinnisvarainvesteeringuid haldava ettevõtte UPP Logistics Properties OÜ ja tema tütarettevõtete üle ning investeering on kajastatud aruandes õiglasest väärtuses muude finantsinvesteeringute all, investeeringuna aktsiatesse ja osadesse. UPP Logistics Properties OÜ ja tema tütarettevõtete põhitegevus on seotud kinnisvarainvesteeringute haldamisega. Nimetatud investeeringuid kajastatakse aruandluses õiglasest väärtuses, mis oli 31.12.2023 seisuga summas 67 560 000 (31.12.2022: 67 657 806) eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumid (kahjumid) olid vastavalt 2023. aastal -97 806 (2022: 3 129 806) eurot. Võrdlusperioodi hindajateks olid sõltumatud välised hindajad, 2023 aasta numbrite osas langetas otsuse juhtkond.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel rakendati diskonteeritud rahavoogude meetodit, kasutades järgmisi olulisi eeldusi: hindamismeetod DCF, diskontomäär 8,8%-9,7%, väljumistootlikkus 7,4%-8,25% ja eeldatav üüritulu aastas 5 623 848 eurot.

o) Renditulu: kasutatakse kehtivatest rendilepingutest tulenevaid hindu ja reaalseid kasvumäärasid;

o) Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;

o) Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;

o) Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Võlakirjanõuded on seotud osapooltele ja kajastatud ka lisa nr. 23 (lisaks laenuõuetele lisa nr. 3) pikaajaliste nõuete all.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	873 224	0	873 224		6%	EUR	Tähtajatu	23
Pikaajalised laenud kokku	873 224	0	873 224					
Laenukohustised kokku	873 224	0	873 224					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Coop Pank arvelduskrediit	114 175	114 175			5%	EUR	31.05.2023	
Lühiajalised laenud kokku	114 175	114 175						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	1 862 666	0	1 862 666		6%	EUR	Tähtajatu	23
Pikaajalised laenud kokku	1 862 666	0	1 862 666					
Laenukohustised kokku	1 976 841	114 175	1 862 666					

Coop panga arvelduskrediidileping on lõpetatud. Tagastatud on täies ulatuses ka emettevõttelt saadud laen.

Seotud osapooltelt saadud laenudel tagatise ei ole. Pikaajalisi, tähtajatuid, laenukohustusi ei nõuta sisse varem kui 12 kuu möödumisel.

Saadud laenudelt (vt. ka lisa 21) arvestati aruandeaastal intressikulu 123 145 (2022: 118 615) eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 622	1 622	
Maksuvõlad	113 167	113 167	4
Muud võlad	474 208	474 208	
Intressivõlad	434 208	434 208	23
Muud viitvõlad	40 000	40 000	23
Kokku võlad ja ettemaksed	588 997	588 997	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40	40	
Maksuvõlad	7 636	7 636	4
Muud võlad	359 858	359 858	
Intressivõlad	319 858	319 858	23
Muud viitvõlad	40 000	40 000	23
Kokku võlad ja ettemaksed	367 534	367 534	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	20 060 917	18 614 960
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	-4 012 183	-3 722 992
Kokku tingimuslikud kohustised	16 048 734	14 891 968

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	781 114	240 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	781 114	240 000
Kokku müügitulu	781 114	240 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldusteenus	431 114	240 000
Edukustasu	350 000	0
Kokku müügitulu	781 114	240 000

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Kinnisvara haldusteenuse tugiteenuste kulud	-24 950	-46 728
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 950	-46 728

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-42 440	-44 980
Mitmesugused bürookulud	-6 720	-5 310
Lähetuskulud	-3 001	-3 965
Riiklikud ja kohalikud maksud	-182	-182
Juriidiliste - ja muude nõustamisteenuste kulud	-22 550	-20 400
Riigilõivude ja notaritasude kulud	-128	-97
Väärtpaberite hoiu- ja tehingutasude kulud	-104	-96
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-75 125	-75 030

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-106 300	-99 914
Sotsiaalmaksud	-35 930	-33 771
Kokku tööjõukulud	-142 230	-133 685
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	4

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Proportsionaalse sisendkäibemaksu kulu	-670	-2 721
Muud	-1 916	-1 749
Kokku muud ärikulud	-2 586	-4 470

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-833 903	-11 134
Kapitaliosaluse kasum (kahjum)	-833 903	-11 134
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-833 903	-11 134

Lisa 19 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	335	-497 982	
Kapitaliosaluse kasum (kahjum)	335	-497 982	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	335	-497 982	5

Lisa 20 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	1 621 307	1 434 112	8
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 621 307	1 434 112	

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-123 145	-118 615	9
Kokku intressikulud	-123 145	-118 615	

Lisa 22 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	3	9
Intressitulu võlakirjadelt	1 400	3 486
Intressitulu laenudelt	243 737	7 052
Kokku intressitulud	245 140	10 547

Vt. ka lisa nr. 23.

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	187 600	0	
Sidusettevõtjad	0	500	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	188 600	500	3
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	230 907	171 452	

Tütaretevõtjad	40 000	40 000	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	203 300	147 735	
Kokku võlad ja ettemaksed	474 207	359 187	10

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütaretevõtjad	968 800	1 408 212	3,8
Sidusettevõtjad	67 750	67 750	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 036 550	1 475 962	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 018 900	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	873 224	843 766	
Kokku laenukohustised	873 224	1 862 666	9

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tütaretevõtjad	521 450	180 000	0	701 450	
Kokku antud laenud	521 450	180 000	0	701 450	3

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Tütaretevõtjad	701 450	9 800	420 950	290 300	
Kokku antud laenud	701 450	9 800	420 950	290 300	3

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	1 018 900	0	0	1 018 900	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	878 766	0	35 000	843 766	
Kokku laenukohustised	1 897 666	0	35 000	1 862 666	9

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Emaettevõtja	1 018 900	0	1 018 900	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	843 766	29 458	0	873 224	
Kokku laenukohustised	1 862 666	29 458	1 018 900	873 224	9

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	518 500	18 000
Sidusettevõtjad	12 000	12 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	250 614	210 000
Kokku müüdnud	781 114	240 000

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 450	42 432
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 600	28 800
Kokku ostetud	52 050	71 232

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	4 800	14 400

Seotud osapooltele antud laenudelt ja soetatud võlakirjadelt on aruandeaastal arvestatud intressitulu 245 137 (2022: 10 538) eurot ja seotud osapooltelt saadud laenudelt on arvestatud intressikulu 115 021 (2022: 111 760) eurot. Antud laenudelt arvestatud intresside osas vt. ka lisa nr. 22.

Seotud osapoolte vahel sõlmitud laenulepingutel tagatise ei ole.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2023. aastal ega võrdlusperioodil tehtud allahindlusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2024

United Partners Property OÜ (registrikood: 11146281) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TALI	Juhatuse liige	23.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Partners Property OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud United Partners Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt United Partners Property OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte 31.12.2023 bilansis on kajastatud finantsinvesteeringud õiglases väärtuses 20 198 (31.12.2022 18 577) tuh eurot. Finantsinvesteeringute õiglase väärtuse aluseks on ettevõtte juhtkonna hinnang seisuga 31.12.2023. Lisas 8 avalikustatud finantsinvesteeringu 2023.a raamatupidamise aastaaruande kohta oleme audiitorina teinud märkuse seoses kinnisvarainvesteeringute väärtusega. Auditi protseduuride tulemusena ei suutnud me hankida piisavat tõendusmaterjali finantsinvesteeringute õiglase väärtuse korrektsuse osas, mistõttu ei ole meil võimalik hinnata võimalikku vea ulatust bilansis kajastatud finantsinvesteeringute väärtustes seisuga 31.12.2023 ning sellest tulenevat mõju aastaaruandele.

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 märkusega 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. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” oleme teinud järelduse, et meil ei ole võimalik hinnata võimaliku vea ulatust bilansis kajastatud finantsinvesteeringute väärtustes seisuga 31.12.2023 ning selle mõju aastaaruandele. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

23.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

United Partners Property OÜ (registrikood: 11146281) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	23.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 614 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 445 957
Kokku	20 060 917
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	20 060 917
Kokku	20 060 917

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 614 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 445 957
Kokku	20 060 917
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	20 060 917
Kokku	20 060 917

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	781114	100.00%	Jah

Sidevahendid

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