



UNITED PARTNERS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2018

UPP Olaines OÜ



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2018

Aruandlusperiood: 24.08.2017 – 31.12.2018

Ettevõtte nimi: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Address: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD UPP OLAINES OÜ RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	8
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	12
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	12
Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest	12
Lisa 2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused	12
Lisa 2.2 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine	12
Lisa 2.3 Veel vastuvõtmata uued standardid, muudatused ja tõlgendused	15
Lisa 2.4 Konsolideerimine	16
Lisa 2.5 Segmendiaruandlus.....	17
Lisa 2.6 Kinnisvarainvesteering	17
Lisa 2.7 Eraldised ja tingimuslikud kohustised	18
Lisa 2.8. Rendiarvestus	18
Lisa 2.9. Finantsvarad	18
Lisa 2.10. Nõuded ostjate vastu.....	19
Lisa 2.11 Raha ja raha ekvivalendid.....	19
Lisa 2.12. Finantskohustised.....	20
Lisa 2.13. Tuletisinstrumendid	20
Lisa 2.14. Maksustamine	20
Lisa 2.15. Tulu kajastamine.....	21
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine	21
Lisa 3.1. Riskijuhtimine	21
Lisa 3.2. Õiglase väärtuse mõõtmine	24
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused.....	25
Lisa 5. Tütarettevõtted.....	26
Lisa 6. Müügitulu segmendiaruandlus.....	27
Lisa 7. Üldhalduskulud.....	27
Lisa 8. Finantstulud (kulud).....	27

Lisa 9. Tulumaks	28
Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid.....	28
Lisa 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	28
Lisa 12. Kinnisvarainvesteering	28
Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad	30
Lisa 14. Osakapital.....	31
Lisa 15. Laenukohustised.....	31
Lisa 16. Tuletisinstrumendid	31
Lisa 17. Tingimuslikud varad ja kohustised	32
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega.....	32
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne.....	34
Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne	34
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	35
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	36
Lisa 23. Bilansipäevajärgsed sündmused	36
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	37
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	41
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	42

TEGEVUSARUANNE

Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ (edaspidi 'Ettevõte', ja koos tütarettevõtetega 'Grupp') asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Park asukoht on Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumber 8080 003 0029, registreeritud Olaine valla linna maakatastris nr. 5439. Ettevõtte asutati 24.08.2017 ning Ettevõttel puudus majanduslik tegevus kuni 15.12.2017, kui omandati Olaines Logistics Parki külmladu.

Ettevõtte äritegevus ei ole mõjutatud hooajalistest faktoritest. Ettevõtte tegevusel puudub sotsiaalne või keskkondlik mõju.

Ettevõtte on loodud ainult Olaines Logistics Parki finantseerimiseks, omandamiseks ja haldamiseks, seetõttu strateegilisi muutusi ettevõtte äritegevuses ei ole planeeritud.

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.

UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Perioodi 24.08.2017 – 31.12.2018 juhtkonna kommentaar

Grupi edukal esimesel aruandlusperioodil toimus kaks olulist sündmust: kinnisvaraobjekti Olaines Logistics Park omandamine ning UPP Olaines OÜ võlakirjade edukas noteerimine Nasdaq Tallinna võlakirjade nimekirjas.

UPP Olaines OÜ omandas kinnisvaraobjekti Olaines Logistics Park 15.12.2017. Kinnisvaraobjekt valiti sobivuse tõttu UPP Olaines OÜ emaettevõtte United Partners Property OÜ investeerimissuunaga: logistika kinnisvara heas asukohas, pikaajalised üürilepingud ning ankurrentnikuks oma valdkonna juhtivad ettevõtted.

Kinnisvara omandamise finantseerimiseks emiteeris ettevõtte tagatud allutatud võlakirju nominaalväärtuses kokku 6,215 miljon eurot. Mitteavalik emissioon korraldati Balti institutsionaalsetele investoritele ning varakatele indiviididele. Võlakirjad noteeriti ning võeti kauplemisele Nasdaq Tallinna võlakirjade nimekirjas 29.11.2018.

13.09.2018 otsustati UPP Olaines OÜ osanike- ja juhatuse koosolekul UPP Olaines OÜ ja selle tütarettevõtte Olaines Logistics SIA juhtkonna ning nõukogu liikmete vahetuse kasuks. Eelnevalt UPP Olaines OÜ nõukogu liige Marko Tali nimetati UPP Olaines OÜ ning Olaines Logistics SIA juhtkonna esimehe rolli. Eelmised UPP Olaines OÜ ning Olaines Logistics SIA juhtkonna liikmed kutsuti tagasi oma senistelt positsioonidelt. Hallar Loogma nimetati UPP Olaines OÜ nõukokku. Muutused UPP Olaines OÜ juhtkonnas ning nõukogus olid 05.10.2018 seisuga lõpule viidud.

Marko Tali on olnud United Partners Group OÜ otseinvesteeringute ettevõtte United Partners Investments OÜ juht. Antud muutused viidi läbi United Partners Group OÜ investeeringute efektiivsemaks juhtimiseks.

Finantsülevaade

Konsolideeritud neto renditulu perioodil 24.08.2017 – 31.12.2018 oli 2 607 869 eurot. Samal perioodil oli ärikasum 2 651 520 eurot ning puhaskasum 967 219 eurot. Kuna investeerimisettevõtte Olaines Logistics Parks SIA omandati aruandeperioodil ning see on esimene auditeeritud konsolideeritud aruanne, ei saa antud perioodi finantstulemusi võrrelda eelnevate auditeeritud aastaaruannetega.

Üldhalduskulud olid kokku 221 480 EUR, mis moodustavad 8,5% neto renditulust. Üldhalduskulud sisaldavad ühekordse loomuga kulusid nagu United Partners grupi ettevõttele hüvitatud tehingukulud summas 100 000 eurot (kajastatud kui Konsulteerimisteenused) ning tingimusliku tähtajalise hoiuse konto, hüpoteegi seadmise ning laenu väljamaksega seotud kulud kokku 32 627 eurot (kajastatud kui Pangateenused).

Ettevõtte kasutas sõltumatu atesteeritud hindaja teenust, et aruandekuupäeva seisuga kajastada Olaines Logistics Park kinnisvara õiglasest väärtusest ning sellest tulenevalt kajastati aruandlusperioodi vältel kinnisvara ümberhindlusest kasumit summas 362 000 eurot.

Suurem osa kuludest 'Muud kulud / (tulud)' summas 96 869 eurot tekkisid 2016. ning 2017. aastal, mil UPP Olaines OÜ ei olnud veel kinnisvara omava investeerimisettevõtte Olaines Logistics Park SIA omanik. Kulu on ühekordse loomuga ning on põhjustatud peamiselt edasilükkunud tulumaksust, mis oli akumuliseerunud bilanssi seoses oodatud muutustega äriühingu tulumaksu arvutamises ning maksmises, tingituna 2018 uuest Läti äriühingu tulumaksuseadusest.

31.12.2018 seisuga moodustasid ettevõtte varad kokku 31 489 267 eurot, sh õiglasest väärtusest kinnisvarainvesteering, mis moodustas 97.7% varadest. 31.12.2018 seisuga oli ettevõtte netovõlg 26 181 642 eurot. Netovõlg on arvatud järgnevalt: ettevõtte kogulaenu on lahutatud raha ning raha ja ekvivalendid, ning seejärel on lahutatud sellest United Partners Property OÜ antud allutatud laen.

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh õigeaegsete üüri- ning kommunaalteenuste laekumiste perioodil 24.08.2017 – 31.12.2018 ei toimunud.

31.12.2018 seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

Vastavus võlakirjatingimustega

Vastavalt UPP Olaines OÜ võlakirjade tingimuste punktile 3.5.3 ning 3.5.4 kinnitab juhtkond, et UPP Olaines OÜ DSCR on perioodil 24.08.2017 – 31.12.2018 suurem või võrdne 1,1'ga ning perioodil 10.11.2017 – 31.12.2018 pole aset leidnud erakorralist varajase lunastuse sündmust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

14.06.2019, Tallinn

Juhatus ning nõukogu

UPP Olaines OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees. UPP Olaines OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

Juhatuses ning nõukogus liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid.

Ettevõttes ei ole peale juhatuse ning nõukoguliikmete töötajaid.

Perioodi 24.08.2017 – 31.12.2018 finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	24.08.2017 - 31.12.2018	
Neto renditulu	2 607 869	
Ärikasum	2 651 520	
Perioodi kasum	967 219	

(eurodes)	31.12.2018	24.08.2017
Kinnisvarainvesteering	30 762 000	0
Intressikandvad laenud	29 656 633	0
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	26 608 333	0

	24.08.2017 – 31.12.2018	
Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhas renditulu)	37,1%	
ROA (Puhaskasum / Keskmised varad)	6,1%	
DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed, va omanikulaenu põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,3	

KONSOLIDEERITUD UPP OLAINES OÜ RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)	Lisa	24.08.2017 - 31.12.2018
Neto renditulu	6	2 607 869
Neto renditulu		2 607 869
Üldhalduskulud	7	(221 480)
Kasum / (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	12	362 000
Muud tulud / (kulud)		(96 869)
Ärikasum		2 651 520
Finantstulud / (kulud)	8	(1 720 477)
Kasum enne tulumaksu		931 043
Tulumaks	9	36 176
Aruandeperioodi kasum		967 219
Aruandeperioodi koondkasum kokku		967 219

Lisad lehekülgedel 12 – 36 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2018	24.08.2017
Raha ja raha ekvivalendid	10	426 691	2 500
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	300 576	0
Käibevara kokku		727 267	2 500
Kinnisvarainvesteering	12	30 762 000	0
Põhivara kokku		30 762 000	0
VARAD KOKKU		31 489 267	2 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	446 036	0
Tuletisinstrumendid	16	416 879	0
Laenukohustised	15	1 064 004	0
Lühiajalised kohustised		1 926 919	0
Laenukohustised	15	28 592 629	0
Pikaajalised kohustised		28 592 629	0
KOHUSTISED KOKKU		30 519 548	0
Osakapital	14	2 500	2 500
Jaotamata kasum		967 219	0
OMAKAPITAL KOKKU		969 719	2 500
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		31 489 267	2 500

Lisad lehekülgedel 12 – 36 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)	Lisa	24.08.2017 - 31.12.2018
Kasum enne tulumaksu		931 043
Finantstulud / (kulud)	8	1 720 477
Kahjum / (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	12	(362 000)
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 289 520
Nöuete vähenemine / (suurenemine)	11	(142 576)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)	13	385 248
Tasutud tulumaks		(91 688)
Rahavood äritegevusest kokku		2 440 504
Tütaretevõtete soetus	5	(20 819 865)
Antud laenud		(3 175 000)
Saadud intressid		19
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(23 994 846)
Saadud laenud ja muud võlakohustised		27 856 300
Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksed		(4 413 865)
Makstud intressid		(1 463 902)
Osakapitali sissemaksed	14	2 500
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		21 981 033
Raha ja raha ekvivalentide muutus		426 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10	426 691

Lisad lehekülgedel 12 – 36 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 24.08.2017	2 500	0	2 500
Koondkasum kokku	0	967 219	967 219
Saldo 31.12.2018	2 500	967 219	969 719

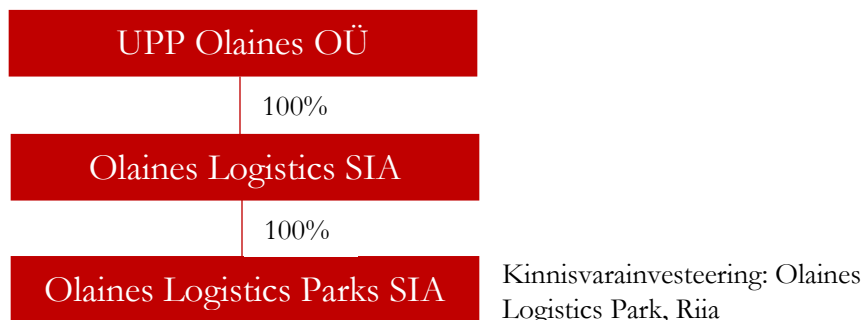
Lisad lehekülgedel 12 – 36 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Note 1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2018 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruandes viidatakse UPP Olaines OÜ-le tütarettevõtetega koos kui 'Grupp'.

Lisa 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

2.1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldised alused

UPP Olaines OÜ ning tema tütarettevõtete 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne (edaspidi viidatud ka kui finantsaruanne) on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

Kuna emaettevõte asutati 24.08.2017 ning emaettevõtel puudus majanduslik tegevus kuni 15.12.2017-ni, kui omandati kinnisvarainvesteering, siis käesolevad konsolideeritud finantsaruanded on Grupi esimese majandusaasta aruanne. Sellest tulenevalt on finantsaruandes kajastatud aruandlusperiood 24.08.2017 – 31.12.2018 ning võrdlusandmed puuduvad.

Finantsaruannete koostamisel on kasutatud soetusmaksumust, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti. Finantsaruanded on esitatud eurodes.

2.2 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ning tõlgendused muutusid Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2018:

IFRS 2 Aktsiapõhine makse (rakendub 01.01.2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

2016 juunis avaldas IASB muudatused IFRS 2-le, mis koosnevad kolmest valdkonnast:

- a) Üleandmise ja mitteüleandmise tingimuste mõju rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete mõõtmisele;
- b) Aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatus, millega muudetakse rahas arveldatava tehingu liigitamine omakapitaliga arveldatavaks tehinguks ning
- c) Kinnipeetavate maksude kohustuse netoarvelduse võimalusega aktsiapõhised maksetehingud.

IFRS 2 rakendamine ei ole Grupi hinnangul oluliselt mõjutanud tema konsolideeritud finantsaruannet, sest Grupil ei ole aktsiapõhiseid makseinstrumente. Eelnevate aruandeperioodidega võrreldes ei ole olnud muutusi, sest käesolevas finantsaruandes kajastatud periood on Grupi esimene aruandlusperiood.

IFRS 9 *Finantsinstrumendid* (rakendub 01.01.2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IFRS 9 asendab standardi IAS 39, mis puudutab finantsvarade ning –kohustiste kajastamist, klassifikatsiooni ning mõõtmist, finantsinstrumentide kajastamise lõpetamist, finantsvarade väärtuse langust ning riskimaandamise arvestust.

Kuigi finantsvarade mõõtmisel lubatud mõõtmisalusel – korrigeeritud soetusmaksumus, õiglane väärtus läbi muu koondkasumi ja õiglane väärtus läbi kasumi või kahjumi – sarnanevad standardi IAS 39 mõõtmisalustele, on kriteeriumid, mille alusel finantsvarasid õigesse mõõtmiskategooriasse liigitatakse, oluliselt erinevad.

Finantsvara mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui on täidetud järgmised kaks tingimust:

- a) vara hoitakse ärimudelil, mille eesmärk on hoida varasid, et saada neist tulenevaid lepingulisi rahavoogusid ning
- b) kindlaksmääratud kuupäevadel tulenevad lepingulistest tingimustest rahavood, mis sisaldavad ainult põhiosamakseid ja intressimakseid tasumata põhiosalt.

Omakapitaliinstrumentide puhul, mida ei hoita kauplemisesmärgil, võib Grupp teha tagasivõtmatu otsuse kajastada hilisemaid õiglase väärtuse muutusi (sh kursikasumeid ja -kahjumeid) muu koondkasumi hulgas. Neid muutusi ei liigitata mingil juhul ümber kasumisse või kahjumisse.

Õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavate võlainstrumentide puhul kajastatakse intressitulu, oodatav krediidikahjum ning kursikasumid ja -kahjumid kasumis või kahjumis sama moodi kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate varade puhul. Muud kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis ning liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse kajastamise lõpetamisel.

IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on kolmetasandiline lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediidikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjate puhul kogu nende elua jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu elua jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjate nõuete osas.

IFRS 9-s on sätestatud uus üldine riskimaandamise arvestuse mudel, mis seob riskimaandamise arvestuse tihedamalt riskijuhtimisega. Riskimaandamissuhete liigid – õiglane väärtus, rahavoog ja netoinvesteering välismaises äriüksuses – jäävad samaks, aga nõutakse täiendavaid otsuseid. Standardis on sätestatud uued nõuded riskimaandamise arvestuse alustamiseks, jätkamiseks ja lõpetamiseks ning riskimaandamise objektiks olevate instrumentidena on lubatud määratleda täiendavaid riskile avatud positsioone.

IFRS 9 rakendamine ei ole Grupi hinnangul oluliselt mõjutanud tema finantsaruannet. Eelnevate aruandeperioodidega võrreldes ei ole olnud muutusi, sest käesolevas finantsaruandes kajastatud periood on Grupi esimene aruandlusperiood.

IFRS 15 *Müügitulu lepingutelt klientidega* (rakendub 01.01.2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Uues standardis antakse raamistik, mis asendab senised IFRS standardites antud juhised müügitulu kajastamiseks. Ettevõtted võtavad kasutusele viieastmelise mudeli, et kindlaks määrata, millal ja millises summas müügitulu kajastada. Uue mudeli kohaselt tuleb müügitulu kajastada siis (või sel ajal), kui ettevõtte annab kliendile üle kontrolli kaupade või teenuste üle, summas, mida ettevõtte loodab saada nende kaupade või teenuste eest. Sõltuvalt sellest, kas on täidetud teatud kriteeriumid, kajastatakse müügitulu:

- a) aja jooksul, viisil, mis kajastab ettevõtte tulemusi, või
- b) ajahetkel, kui kontroll kaupade või teenuste üle antakse kliendile üle

Standardis IFRS 15 kehtestatakse ka põhimõtted, mida ettevõtted peavad järgima kvalitatiivse ja kvantitatiivse informatsiooni avalikustamisel, mis annab raamatupidamise aruande kasutajatele kasulikku teavet klientidega sõlmitud lepingutest tuleneva müügitulu ja rahavoogude olemuse, suuruse, ajastuse ja ebakindluse kohta.

Standardi IFRS 15 kohaselt põhineb hindamine sellel, kas Kontsern kontrollib teatud kaupa ja teenust enne, kui edastab selle lõppkasutajale, mitte kas ta on avatud olulistele kauba ja teenuste müügiga seotud riskidele ja hüvedele.

IFRS 15 rakendamine ei ole Grupi hinnangul oluliselt mõjutanud tema finantsaruannet. Eelnevate aruandeperioodidega võrreldes ei ole olnud muutusi, sest käesolevas finantsaruandes kajastatud periood on Grupi esimene aruandlusperiood.

IAS 40 *Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised* muudatused (rakendub 01.01.2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klass või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks.

Grupil puuduvad kinnisvarainvesteeringud, milles oleks toimunud muudatus objekti kasutuses, mistõttu nimetatud IAS 40 muudatusel puudub mõju Grupi finantsaruandele.

Muudatused IFRS-ides 2014 – 2016 (rakendub 01.01.2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IFRS 1 muudeti, et tühistada mõned lühiajalised vabastused teistest IFRS standarditest, kuna need vabastused on juba oma eesmärgi täitnud. IAS 28 muudatused selgitavad, et investeerimisfondid ja sarnased ettevõtted tohivad valida investeringuobjekti kaupa, kas neid kajastada õiglasel väärtusel. Lisaks selgitab muudatus, et mitte-investeerimisettevõttest investor, kes omab investeerimisettevõttest sidus- või ühisettevõtet, võib valida investeringuobjekti kaupa, kas kapitaliosaluse meetodi rakendamisel jätta alles või tagasi pöörata sidus või ühisettevõtte poolt oma aruandes investeringute kajastamine õiglasel väärtusel.

Muudatustel ei ole mõju Grupi finantsaruannetele.

IFRIC 22 *Välisvaluutas toimunud tehingud ja ettemakstud tasud* (rakendub 01.01.2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IFRIC 22 selgitab, kuidas määrata kindlaks tehingu kuupäev, et saada teada tehinguga seotud vara, kulu või tulu (või selle osa) esmakordsel kajastamisel kasutatav vahetuskurss välisvaluutas ettemakstud tasu maksmisest või saamisest tuleneva mitterahalise vara või mitterahalise kohustuse kajastamise lõpetamisel. Sellisel juhul on tehingu kuupäevaks kuupäev, mil ettevõtte kajastab ettemakstud tasu maksmisest või saamisest tuleneva mitterahalise vara või mitterahalise kohustuse.

Grupp ei ole aruandlusperioodi jooksul sisenenud ühtegi välisvaluuta tehingusse, seetõttu IFRIC 22 ei oma mõju Grupile ning ei mõjuta Grupi finantsaruannet.

2.3 Veel vastuvõtmata uued standardid, muudatused ja tõlgendused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Grupp kavatses neid rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

IFRS 16, *Rendilepingud* (rakendub 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IFRS 16, *Rendilepingud* avaldati 2016 jaanuaris. IFRS 2016 alusel kajastatakse peaaegu kõik rendilepingud bilansis, sest rendilepingute klassifitseerimine kasutus- ja kapitalirendiks elimineeritakse. Uue standardi alusel võetakse arvele vara (õigus kasutada renditud vara) ning rendimaksete finantskohustus. Erandiks on lühiajalised ning madala renditava vara väärtusega rendilepingud. Rendileandjate jaoks raamatupidamine oluliselt ei muutu. IFRS 2016 rakendub 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ning varasem rakendamine on lubatud.

Grupil puuduvad 31.12.2018 seisuga rendilepingud, kus Grupp on rendilevõtja, seetõttu sellel standardil ei ole esialgu mõju Grupi finantsaruannetele.

Muudatused IFRS-ides 2015 - 2017 (rakendub 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt).

Piiratud ulatusega muudatused mõjutavad nelja standardit. IFRS 3-s selgitati, et omandaja peab ümber hindama oma varasema osaluse ühiselt kontrollitavas tegevuses, kui ta omandab selle äri üle kontrolli. Vastupidiselt, IFRS 11-s on nüüd selgesõnaliselt öeldud, et investor ei tohi ümber hinnata oma varasemat osalust, kui ta omandab või kaotab ühise kontrolli üle ühiselt kontrollitava tegevuse. Muudetud IAS 12 selgitab, et dividendide tulumaksumõju tuleb kajastada vastavalt sellele, kuidas on tekkinud jaotatav kasum, näiteks

kasumiaruandes või muus koondkasumiaruandes. Nüüd on arusaadav, et see nõue rakendub kõikides olukordades, kui omakapitalina klassifitseeritud finantsinstrumentidelt tehtud maksed on käsitletavad kasumi jaotamisena ning mitte ainult siis, kui maksumõjud tekivad seetõttu, et jaotatavale ja jaotamata kasumile rakenduvad erinevad maksumäärad. Muudetud IAS 23-s on nüüd selgesõnalised juhised, et laenud, mis on võetud konkreetse vara ehitamise finantseerimiseks, tuleb üldiste laenukulude kogumist välja võtta ainult seni, kuni selle konkreetse vara ehitus on sisuliselt lõpetatud.

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Äritegevuse mõiste – IFRS 3 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt).

Muudatusega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuvõidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalised on võimelised puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia kontsentratsioonitesti – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglase väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt).

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustise mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus.

Grupp analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

2.4 Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab emaettevõtte ning tütarettevõtete finantsnäitajaid, konsolideerituna rida-realt.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle ettevõttel on kontroll. Ettevõtte kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtte. Kõik nõuded, kohustised ja tehingud, sh realiseerimata kasumid ja kahjumid emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingutelt on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Emaettevõtte eraldiseisvas finantsseisundi aruandes (Lisa 20) kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil.

2.5 Segmentiaruandlus

Grupi majanduslik tegevus on ühelt kinnisvarainvesteeringult renditulu teenimine ning see kinnisvara asub ühes geograafilises asukohas, seetõttu on Grupil ainult üks ärisegment (kinnisvara üürile andmine) ja üks geograafiline segment (Läti). See jaotus põhineb samadel põhimõtetel, mida kasutatakse Grupi sisemises raamatupidamises ning aruandluses.

Lisas 6 on rohkem infot IFRS 8 poolt nõutud informatsiooni avalikustamise kohta.

2.6 Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses või müügiks regulaarses majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused vajalikud ostutehingu läbiviimiseks. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglane väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise tingimustest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks 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.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real 'Kasum / (kahjum) kinnisvarainvesteeringue ümberhindlusest'.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja 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. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

2.7 Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui Grupil oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Tingimuslike kohustistena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustised, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

2.8 Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja kinnisvarainvesteeringuna. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

2.9 Finantsvarad

Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- a) need, mida kajastatakse õiglasel väärtusel (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- b) need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, milal Grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Grupp annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupp klassifitseerib kõik võlainstrumentid korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse, sest neid varasid hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning nende rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes / kuludes.

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis, kui tema õigused finantsvarast tulenevale rahavoole lõppevad ning kui ta võtab endale kohustuse need rahavood olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda, kellele sisuliselt antakse üle finantsvaraga seonduvad riskid ja hüved.

31.12.2018 seisuga olid Grupi finantsvarad klassifitseeritud järgnevasse kategooriasse:

- a) raha ja raha ekvivalendid
- b) nõuded ostjate vastu

Väärtuse langus

Grupp hindab oma korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediirikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediirik on oluliselt suurenenud.

Grupi finantsvarade hulgast kuulub IFRS 9 oodatava krediirikahjumi mudeli rakendamise alla ainult 'nõuded ostjatele ning muud nõuded' ja 'raha ning raha ekvivalendid'. Nõuetele ostjate vastu rakendab Grupp IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediirikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Grupp kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste ning hilinemiste perioodidest.

2.10 Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses ning seejärel mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Grupp hoiab nõudeid ostjate vastu eesmärgiga saada lepingulisi rahavoogusid.

2.11 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline.

2.12 Finantskohustised

Grupp võtab finantskohustise arvele hetkest, kui Grupp saab lepinguliste õiguste ning kohustuste osapooleks.

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kõik laenukohustised, sh võlakirjad, võetakse algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses, millest on lahutatud otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse intressikandvaid laenukohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodiga. Finantskohustiste intressikulu kajastatakse kasumiarundes real 'Intressikulu' tekkepõhiselt.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Grupil pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

2.13 Tuletisinstrumentid

Grupp võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustiste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse suurenemisest või vähenemisest tulenevat kasumit või kahjumit kajastatakse kasumiaruandes.

2.14 Maksustamine

Maksustamine Eestis

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid makstavaid dividende. (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Läti tütaretevõtted

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum 15% tulumaksumääraga. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütaretevõtete varade ja kohustiste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes.

Läti Vabariigi 24.07.2017 avaldatud ning 01.01.2018 jõustunud uue tulumaksuseaduse järgi juriidilised isikud tulumaksu kasumilt ei maksa. Äriühingu tulumaksu makstakse jaotatud kasumilt ning näiliselt jaotatud kasumilt. 01.01.2018 alates rakendatakse jaotatud ning näiliselt jaotatud brutokasumile 20%-ne tulumaksumäär ehk 20/80 netoväljamaksest. Äriühingu tulumaksu dividendide pealt kajastatakse kasumiaruandes kuluna aruandlusperioodil, mil dividendid välja kuulutati, ning muu näiliselt jaotatud kasum kajastatakse hetkel, mil vastavad kulud tekkisid.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes pärast 01.01.2018.

2.15 Tulu kajastamine

Tulu sisaldab üüritulu ning teenustasutulusi.

Kasutusrendilepingute alusel saadavat renditulu, mis koosneb klientidelt saadavatest rendisummadest, kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid rendiperioodi jooksul renditulu lahutamatu osana.

Teenustasutulud kajastatakse kasumiaruandes brutosummas, kui Grupp ei tegutse kolmanda isiku nimel ja ei võta arvete vahendamise eest vahendustasu. Tulu esitatakse brutosummas, kui Grupp sõlmib kolmandast isikust teenusepakkujaga lepingu ja võtab lepingust tulenevad riskid enda kanda. Tulu teenuse osutamisest kajastatakse perioodil, mil teenust osutatakse.

Tulu mõõdetakse lepingus kokku lepitud tehinguhinnas. Tuluna kajastatud summad sisaldavad muutuvaid tulusid ning makseid klientidele, mis ei ole konkreetsete teenuste eest. Need muutuvad tulud võivad sisaldada näiteks jae- ning hulgi müügi allahindlusi, tagastusi ja kolmandate isikute nimel kogutud summasid.

Kui Grupp tegutseb käsundisaajana kolmandate isikute nimel, siis kajastatakse rentnikelt kaupade ja teenuste eest laekunud summad vastavalt standardile IFRS 15 netosummas kasumiaruandes ning arvete edasiesitamise tulu kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

3.1 Riskijuhtimine

Grupp teostab riskijuhtimist läbi United Partners Property OÜ riskijuhtimisfunktsioon. United Partners Property OÜ on UPP Olaines OÜ emattevõtte. Finantsriskid tulenevad finantsinstrumentidest, millega Grupp aruandlusperioodil või aruandlusperioodi lõpul seotud on. Finantsrisk sisaldab tururiski, intressimäära riski, krediidiriski ning likviidsusriski. Finantsriski juhtimise peamine eesmärk on kehtestada riskile piirmäärad

ning seejärel tagada, et need ei läheks vastuollu kehtestatud piirmääradega. Sellele lisaks vaadatakse regulaarselt üle ning algatatakse vajalikke muudatusi ja täiendusi.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Grupi finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustised ning intressiderivatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Grupi intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest laenukohustistest. Ujuva intressimääraga laenukohustised avab Grupi rahavoolisele intressimääradele riskile. Grupi tegevuspõhimõte on rahavooriski maandamiseks fikseerida ujuvate intressimääradega laenukohustiste intressimäär vastava vahetuslepingu kaudu. 2018. aastal sõlmis Grupp intressimäärade vahetuslepingu, mis fikseerib pangalaenu ujuva 3-kuu Euribori intressimäärade komponendi 0,54%-le.

Grupp kajastab intressimäärade vahetuslepinguid muutusega läbi kasumiaruande põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingu õiglase väärtus 31.12.2018 seisuga oli negatiivne suuruses 416 879 eurot. Lisainformatsiooni intressimäärade vahetuslepingu õiglase väärtuse meetodikast on kirjeldatud alltoodud seksioonis 'Õiglase väärtuse mõõtmine'.

Efektiivsed intressimäärade on ligilähedased nominaalsetele intressimääradega.

Likviidsusrisk

Kaalutletud likviidsusriski juhtimine eeldab piisava rahajäägi hoidmist ning tegevuse jätkusuutlikku rahastamist erinevate laenuinstrumentidega.

Grupp teeb endast parima, et tagada Grupile piisav liikviidsus läbi efektiivse rahajuhtimise ning pikaajalise kapitali kaasamise.

Allolevas tabelis on Grupi finantskohustised 31.12.2018 seisuga. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

	< 3 kuud	3 - 12 kuud	1 - 5 aastat	> 5 aastat	Lepingulised rahavood kokku	Bilansiline väärtus
(eurodes)						
Intressikandvad laenukohustised (Lisa 15)	544 732	1 630 114	28 876 430	3 064 050	34 115 326	29 656 633
Tuletisinstrumendid (Lisa 16)	0	0	416 879	0	416 879	416 879
Võlad tarnijatele ja muud võlad (Lisa 13)	446 036	0	0	0	446 036	446 036
Finantskohustised kokku	990 768	1 630 114	29 293 309	3 064 050	34 978 240	30 519 548

Krediidirisk

Krediitiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Grupi ees. Kuna Grupil on üks kinnisvarainvesteering ühe suure ankurrentnikuga, kelle renditulu on rohkem kui 60% neto renditulust, on Grupil oluline krediidirisk kontsentreeritud ühte osapoolte. Sellele vaatamata ei pea Grupp antud krediidiriski märkimisväärseks, sest Grupp on kinnisvarainvesteeringut valides pidanud silmas, et ankurüürnikud oleks oma valdkonna turuliidrid ning tugeva krediidiprofiliga.

Lisaks hoolikalt valitud ning tugeva krediidiprofiliga ankurüürnikule maandab Grupp krediidiriski üürideposiitide kogumisega ning üürnikele esitatavate arvetele 30-päevase makseperioodi sätestamisega. Ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatakse üldiselt maksetähtaega üle 180 päeva ületanud nõudeid.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade raamatupidamisväärtuste summaga. 31.12.2018 seisuga oli maksimaalne krediidirisk järgmine:

	31.12.2018	24.08.2017
(eurodes)		
Raha ja raha ekvivalendid	426 691	2 500
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	300 576	0
Krediidirisk kokku	727 267	2 500

Raha ja raha ekvivalentide õiglane väärtus 31.12.2018 seisuga on ligilähedane nende bilansilise väärtusega.

Nõuded ostjate vastu krediidikvaliteeti illustreerib järgmine tabel:

	31.12.2018	24.08.2017
(eurodes)		
Aegumata	134 724	0
Aegunud, sh	0	0
< 30 päeva	0	0
30 - 90 päeva	0	0
> 90 days	0	0
Krediidirisk kokku	134 724	0

Grupi raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod asuvad kahes pangas, mille krediidireiting (Moody's pikaajaline) on järgmine:

	31.12.2018	24.08.2017
(eurodes)		
Aa2 - reiting (Eesti panga emettevõtte)	6 716	2 500
Baa1 - reiting	419 975	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku	426 691	2 500

Kapitalijuhtimine

Grupi eesmärk kapitali juhtimisel on kindlustada Grupi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada tootlus osanikele ning täita kohustused võlausaldajate ees.

Grupp jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamisel jagatakse netolaenu summa kinnisvara väärtuse summaga. Netolaenu arvutamisel lahutatakse kogu laenukohustiste summast raha ning raha ekvivalentide summa ja United Partners Property OÜ-lt saadud allutatud laen.

	31.12.2018	24.08.2017
(in EUR)		
Netolaen	26 181 642	(2 500)
Kinnisvarainvesteering	30 762 000	0
Kapitali laenu tagatuse suhtarv	85,1%	N/A

3.2 Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad ning -kohustised

Allolevas tabelis on õiglases väärtuses kajastatavad finantsinstrumendid liigitatud hindamistehnika järgi. Erinevaid hindamistehnikaid vastavalt kasutatavatele sisenditele defineeritakse järgmiselt:

1. tase: Varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
2. tase: Hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
3. tase: Hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		416 879	

Finantsvarad ning –kohustised, mida ei kajastata õiglases väärtuses, kuid mille õiglase väärtust avaldatakse

	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	426 691			426 691
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			300 576	300 576
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			29 656 633	29 656 633
Võlad tarnijatele ja muud võlad			446 036	446 036

Ülaltoodud tabelis on varad ja kohustised kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, nende bilansiline väärtus on ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Grupi juhtkond teeb Grupi finantsaruande koostamisel hinnanguid ja eeldusi tuleviku osas, mis mõjutavad raamatupidamis põhimõtete rakendamist ning varade, kohustiste, tulude, kulude ja avalikustatud tingimuslike varade ning kohustiste kajastatud summat.

Kuigi hinnanguid ja eeldusi vaadatakse järjepidevalt üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruandes kajastatud informatsiooni, on kirjeldatud järgmiselt:

Kinnisvara õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus määratakse iga bilansipäeva seisuga. Grupi kinnisvarainvesteeringut hindab atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja. Kinnisvarahindaja määrab kinnisvarainvesteeringu väärtuse, kasutades diskonteeritud rahavoo meetodil. Rohkem infot kinnisvarainvesteeringu väärtuse määramisel kasutatud eeldustest ning sisenditest on kirjeldatud Lisas 12.

Äriühendused

Grupp on omandanud osaluse tütarettevõttes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütarettevõtte omandamine ei kujuta endast “lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest”, nagu on sätestatud IFRS 3 standardis, siis kajastatakse tütarettevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud varadele ja kohustiste vahel nende suhteliste õiglase väärtuste alusel ning soetusmaksumuse jaotamisel firmaväärtust ning edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi ei kajastata.

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

- a) Varade koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- b) Vara koosseisu kuuluvad rendilepingud olemasolevate üürnikega
- c) Rentnikele pakutakse lisateenuseid (nt hooldus-, puhastus-, valve- ja raamatupidamisteenused jne)
- d) Tegevusprotsesside (sh kõigi asjakohaste haldustegevuste, nagu näiteks arvete esitamise, maksete vastuvõtmise, ettevõtte omanikele juhtimisinformatsiooni admise ja rentike andmete töötlemise) jaoks on olemas töötajad
- e) Omandatud kinnisvarainvesteeringute haldamise protsess on keerukas

Grupp hindab omandatud kinnisvara kui äriühendust, sest selle omandamisega omandati rendilepingud olemasolevate üürnikega koos rentnikele pakutavate lisateenustega.

Lisa 5. Tütarettevõtted

UPP Olaines OÜ-l on kontrolliv osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.12.2018	24.08.2017	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	0%	Valdusfirma
Olaines Logistics Parks SIA	Olaines Logistics SIA	Läti	100%	0%	Vara omav ettevõtte

UPP Olaines OÜ omandas 15.11.2017 Olaines Logistics SIA, 2012. aastal Lätis asutatud ning registreeritud ettevõtte. Olaine Logistics SIA omandati eesmärgiga omandada Olaines Logistics Parks SIA. Olaines Logistics SIA omandati ostuhinnaga 1 800 eurot. Ostu hetkel oli Olaines Logistics SIA netovarade väärtus 885 eurot. Tulenev firmaväärtus oli 915 eurot, mis kanti kuludesse kui triviaalne.

Olaines Logistics SIA omandas 15.12.2017 Olaines Logistics Parks SIA, 2006. aastal Lätis asutatud ning registreeritud ettevõtte, 32 386 638 EUR eest eesmärgiga omandada investeerimisobjekt Olaines Logistics Park.

Olaines Logistics Parks SIA ostuanalüüs	Õiglane väärtus
Nõuded	1 986 638
Kinnisvarainvesteering (Lisa 12)	30 400 000
Netovarade õiglane väärtus	32 386 638
Ostuhind	32 386 638
Firmaväärtus	0

Lisa 6. Müügitulu segmendiaruandlus

Tegevusala	Tulu kolmandatelt osapooltelt 24.08.2017 - 31.12.2018	
(eurodes)		
Neto renditulu		2 607 869
Kokku		2 607 869

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt osapooltelt 24.08.2017 - 31.12.2018	Kinnisvarainvesteeringu väärtus 31.12.2018
(eurodes)		
Läti	2 607 869	30 762 000
Kokku	2 607 869	30 762 000

Grupil on kaks suuremat üürnikut, kelle puhul saadud üüritulu on rohkem kui 10%: üürnikult nr. 1 moodustab saadud üüritulu 64% Grupi kogutulust, üürnikult nr. 2 saadud üüritulu moodustab 22,7% Grupi kogutulust.

Lisa 7. Üldhalduskulud

	24.08.2017 - 31.12.2018
(in EUR)	
Konsulteerimisteenused	(130 187)
Juriidilised teenused	(16 938)
Raamatupidamisteenused	(10 453)
Väärtpaberikulud	(14 502)
Tööjõukulud, sh maksud	(2 157)
Pangateenused	(32 627)
Muu	(14 616)
Üldhalduskulud kokku	(221 480)

Lisa 8. Finantstulud (kulud)

	24.08.2017 - 31.12.2018
(eurodes)	
Intressikulud, sh	(1 366 881)
Laenu intressikulud	(690 114)
Võlakirja intressikulud	(481 888)
Omanikulaenu intressikulu	(194 879)
Intressi vahetuslepingu õiglase väärtuse muutus (Lisa 16)	(416 879)
Muud finantstulud	63 283
Finantstulud / (kulud) kokku	(1 720 477)

Lisa 9. Tulumaks

	24.08.2017 - 31.12.2018
(eurodes)	
Tulumaks	36 176

Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2018	24.08.2017
(eurodes)		
Pangakonto	426 691	2 500
Raha ja raha ekvivalendid kokku	426 691	2 500

Note 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2018	24.08.2017
(eurodes)		
Nõuded klientide vastu	134 724	0
Ettemakstud kulud	165 852	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kokku	300 576	0

Lisa 12. Kinnisvarainvesteering

31.12.2018 seisuga on ettevõtte investeeritud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse:

Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m ²)	Ehituse aasta	Turuväärtus 31.12.2018
(eurodes)				
Olaines Logistics Park	Olaine region in Riga, Latvia	37 204	2007	30 762 000

Aruandlusperioodi jooksul toimusid järgnevad muutused Grupi kinnisvarainvesteeringus:

	Kinnisvarainvesteering
Saldo 24.08.2017	0
Soetamine	30 400 000
Kasum / (kahjum) õiglase väärtuse muutustest	362 000
Saldo 31.12.2018	30 762 000

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise alused ning meetodika

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus põhineb atesteeritud kinnisvarahindaja poolt 16.04.2019 koostatud hindamisaktil.

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

31.12.2018					
Kinnisvara	Õiglase väärtus	Hindamis- meetod	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Aastane keskmise üüritulu
Olaines Logistics Park	30 762 000	DCF	8,7%	8%	2,549,904

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31.12.2018 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamismeetod	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Väljumistootlikkus	7,5%-8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	8,2%-9,2%	Diskontomäära tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	0-3 %	Rendihinna kasv, <i>ceteris paribus</i> , suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	0-5%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus, <i>ceteris paribus</i> , vähendaks kinnisvara väärtust.

Tundlikkuse analüüs

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tundlikkuse analüüs seisuga 31.12.2018 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) võimalike muutuste alusel:

Õiglase väärtus		Väljumistootlikkus				
(tuhandetes eurodes)		7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
Diskontomäär	7,70%	35 217	33 724	32 417	31 264	30 239
	8,20%	34 287	32 841	31 575	30 459	29 467
	8,70%	33 387	31 987	30 762	29 681	28 720
	9,20%	32 519	31 163	29 976	28 930	27 999
	9,70%	31 679	30 366	29 217	28 203	27 302

Kasutusrendilepingutest saadavad maksed

Grupi ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutelt kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2018	24.08.2018
(eurodes)		
Kuni üks aasta	2 497 949	0
Teisest kuni viienda aastani	9 099 671	0
Pärast viendat aastat	718 709	0
Total	12 316 329	0

Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2018	24.08.2017
(eurodes)		
Võlad tarnijatele	164 308	0
Maksukohustised	56 313	0
Ettemaksud klientidelt	162 347	0
Intressikohustised	60 788	0
Muud võlad	2 280	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	446 036	0

Lisa 14. Osakapital

31.12.2018 seisuga oli UPP Olaines OÜ registreeritud osakapitali suurus 1 ühik nimiväärtusega 2 500 eurot osaku kohta. Kõikide osakute eest on täielikult tasutud.

United Partners Property OÜ-l on 100%-line osalus UPP Olaines OÜ-s.

Antud informatsioon osakapitali kohta kehtis ka 24.08.2017

Lisa 15. Laenukohustised

31.12.2018	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	19 329 329	20 393 333	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	3 048 300	3 048 300	EUR	6%	15.11.2022
Laenukohustised kokku	1 064 000	28 592 629	29 656 633			

31.12.2018	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
(eurodes)		
Pangalaen	I järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	30 762 000
Tuletisinstrument	II järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	30 762 000
Võlakiri	III järgu hüpoteek Olaines Logistics Park'ile	30 762 000

Perioodi alguses, st 24.08.2017, puudusid Grupil laenukohustised.

Lisa 16. Tuletisinstrumentid

31.12.2018	31.12.2018	24.08.2017
(eurodes)		
Intressimäära vahetuslepingu kohustis	416 879	0

Grupp on sõlminud pangaga intressimäära vahetuslepingu.

Intressimäära vahetuslepingu sõlmimise eesmärk on maandada pangalaenu ujuva intressimäära osa varieerumisest tulenevat rahavoorigi. Intressimäära vahetuslepingu dokumentatsioonile vastavalt maksab Grupp pangale fikseeritud intressimäära makseid ning saab vastu ujuva intressimäära makseid.

Grupp ei rakenda IFRS 9-st tulenevat riskimaandamisinstrumentide arvestust.

Lisa 17. Tingimuslikud varad ja kohustised**Tingimuslik tulumaksukohustis**

Grupi jaotamata kasum 31.12.2018 seisuga oli 967 219 eurot. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustis, mis võib dividendide jaotamisel tekkida, on 193 444 eurot. Seega netodividendid on kokku 773 775 eurot.

Maksimaalse potentsiaalse tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Muud tingimuslikud varad ja kohustised

Grupil puudusid 31.12.2018 seisuga tingimuslikud varad või kohustised.

Note 18. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeperioodil tegi Grupp tehinguid seotud osapooltega. Seotud osapooltega tehtud tehingud ja perioodi lõpu saldod on esitatud allpool. Osapooled on seotud, kui üks omab teise üle kontrolli (valitsevat mõju) või olulist mõju teise finants- või äriotsuste üle. Kõik tehingud seotud osapooltega tehakse turuhinnaga.

Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			31.12.2018	24.08.2017
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

Seotud tehingud ning saldod

Alltoodud tabelis on välja toodud aruandlusperioodi lõpu seisuga Grupi saldo seoses laenuga United Partners Property OÜ-lt:

Laen United Partners Property OÜ-lt (Lisa 15)	24.08.2017 - 31.12.2018
(eurodes)	
Perioodi algsaldo	0
Antud laenud	3 048 300
Intressikulu	(194 879)
Makstud intress	(180 237)
Intressivõlg (31.12.2018)	14 642
Perioodi lõppsald	3,048,300

Aruandlusperioodil 24.08.2017 - 31.12.2018 osutas United Partners Advisory OÜ (100%-line United Partners Group OÜ tütarettevõte; United Partners Group OÜ on UPP Olaines OÜ lõplik emaettevõte) UPP Olaines OÜ-le nõustamisteenust seoses kinnisvarainvesteeringu tehinguga, mille eest tasuti täielikult perioodi jooksul. Teenusekulu oli kokku 100 000 eurot.

Aruandlusperioodil 24.08.2017 – 31.12.2018 tegi UPP Olaines OÜ ettemakse United Partners Property OÜ-le 158 000 euro suuruses eelseisvate intressimaksete eest.

Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded.

Emaettevõtte eraldiseisvates põhjaruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeeringud tütaretevõttesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

(eurodes)	24.08.2017 - 31.12.2018
Üldhalduskulud	(14 974)
Ärikasum	(14 974)
Finantstulud / (kulud)	1 481 000
Perioodi kasum	1 466 026
Perioodi koondkasum kokku	1 466 026

Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2018	24.08.2017
Raha ja raha ekvivalendid	6 716	2 500
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	161 328	0
Käibevarad kokku	168 044	2 500
Laenunõuded	8 522 557	0
Tütaretevõtete osad	2 102 013	0
Põhivarad kokku	10 624 570	0
VARAD KOKKU	10 792 614	2 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	60 788	0
Lühiajalised kohustised kokku	60 788	0
Laenukohustised	9 263 300	0
Pikaajalised kohustised kokku	9 263 300	0
KOHUSTISED KOKKU	9 324 088	0
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	1 466 026	0
OMAKAPITAL KOKKU	1 468 526	2 500
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU	10 792 614	2 500

Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)	24.08.2017 - 31.12.2018
Kasum enne tulumaksu	1 466 026
Finantstulud / (kulud)	(1 481 000)
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	(14 974)
Äritegevusega seotud nõuete vähenemine / (suurenemine)	(3 327)
Rahavood äritegevusest kokku	(18 301)
Tütaretevõtete soetamine	(1 803)
Antud laenud	(6 430 500)
Antud laenude ning võlakirjade tagasimaksete laekumine	957 943
Saadud intressid	57 366
Rahavood investeerimistegevusest kokku	(5 416 994)
Saadud laenud	6 576 300
Laenude tagasimaksed	(363 000)
Makstud intressid	(773 789)
Osakapitali maksed	2 500
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	5 442 011
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 716
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 716

Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 24.08.2017	2 500	0	2 500
Koondkasum kokku	0	1 466 026	1 466 026
Saldo 31.12.2018	2 500	1 468 526	1 468 526

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2018	24.08.2017
(eurodes)		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	1 468 526	2 500
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	(2 102 013)	0
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	2 102 013	0
Kokku	1 468 526	2 500

Lisa 23. Bilansipäevajärgsed sündmused

Grupp on alustanud kahe tütarettevõtte, s.o Olaines Logistics SIA ning Olaines Logistics Parks SIA ühinemist, et lihtsustada Grupi haldamist. Ühinemisleping allkirjastati 24.04.2019. Ühinemisega ei kaasne mõjusid Grupi ärilistele ning finantsilistele tulemustele. Ühinemine on plaanitud 2019. aasta lõpuks läbi viia.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP Olaines OÜ osanikule

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud UPP Olaines OÜ ja tema valitseva mõju all olevate üksuste (edaspidi „grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantspositsiooni aruannet seisuga 31. detsember 2018, konsolideeritud koondkasumiaruannet perioodi 24.08.2017-31.12.2018 kohta, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ning konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta 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. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

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 usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Sõltumatus

Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele.

Ülevaade meie auditist

Oma auditi kujundamisel määrasime olulisuse ja hindasime väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkonnale, kus juhatus on kasutanud hinnanguid, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Samuti tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas esineb asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele numbrilised piirmäärad, mis koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata auditi ulatust, auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule.

Grupi olulisuseks määrasime 313 tuhat eurot, mis moodustab 1% varade mahust. Määrasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, mida jälgivad juhatus ja investorid.

Auditi ulatus

Kuna oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime kontserni üksustes (komponentides) läbiviidud töö liigi lähtuvalt kontserni üksuste majanduslikust olulisusest.

Grupi audiitoritena määratlesime märkimisväärseteks kõik kolm gruppi kuuluvat ettevõtet, millele viidi läbi täismahus auditiprotseduurid. UPP Olaines OÜ auditiprotseduurid viisime läbi ise, tütarettevõtete Olaines Logistics SIA ja Olaines Logistics Parks SIA auditid viis läbi tütarettevõtete audiitor Lätis Orients Audit & Finance SIA, lähtudes meie instruksioonidest. Suhtlesime tütarettevõtete audiitoriga regulaarselt ja vaatasime üle auditi dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks.

Eelpool nimetatud protseduuride teostamine grupi üksuste ja grupi tasandil andis meile piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, et kujundada oma arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsemad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamus kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitlesime
<p>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine</p> <p>Seisuga 31.12.2018 oli grupis õiglasel väärtusel kajastatud kinnisvarainvesteering summas 30 762 tuhat eurot ning sellega seotud ümberhindlus summas 362 tuhat eurot.</p> <p>Täiendav informatsioon on toodud lisa 2 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest“ ja lisa 12 „Kinnisvarainvesteering“.</p> <p>Keskendusime nimetatud valdkonnale, kuna kinnisvarainvesteering moodustab 98% grupi varade mahust ning see sisaldab olulisi juhtkonnapoolseid hinnanguid.</p> <p>Juhtkond kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides varaobjektile välise hindamise vähemalt kord aastas. Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtkond arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu.</p> <p>Nii nagu kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 12, kasutab grupp kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnang sisaldab mitmeid tundlikke sisendeid, mis põhinevad juhtkonna hinnangul.</p>	<p>Oma auditiprotseduuride käigus lugesime läbi hindamisakti ja info hindamisaktis kasutatud sisendite osas ning hindasime, kas objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRS õiglase väärtuse hindamise põhimõtetega. Leidsime, et meetod on kooskõlas IFRS nõuetega.</p> <p>Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma hindamise vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus hindamiste läbiviimisel. Me ei tuvastanud tõendeid, mis viitaksid, et hindajad ei olnud oma töös objektiivsed.</p> <p>Võrdlesime olulisemat hindajate poolt kasutatud sisendinformatsiooni nagu väljarenditava pinna maht ning prognoositud kehtivate rendilepingutega seotud tuleviku rahavood, vastava alusinformatsiooniga ning möödunud perioodi tegelike tulemustega.</p> <p>Kokkuvõttes leidsime, et juhtkonna poolt kasutatud andmed ja eeldused on põhjendatud ning kooskõlas möödunud perioodi tegelike tulemustega ja oodatavate tulevikuväljavaadetega.</p> <p>Meie hinnangul on kinnisvarainvesteeringu kohta avalikustatud informatsioon konsolideeritud aastaaruande lisa 12 asjakohane ja vastavuses IFRS nõuetega.</p>

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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 lahknub oluliselt konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt 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.

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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 25. novembril 2018 auditeerima UPP Olaines OÜ seisuga 31. detsember 2018 kuni 31. detsember 2019 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitoriteenust osutame grupile esimest aastat.

Me kinnitame, et meie auditiarvamus on kooskõlas grupi nõukogule esitatud täiendava aruandega ja me ei ole osutanud grupile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1.

Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

14. juuni 2019

/allkirjastatud digitaalselt/

Kersti Ruut
Vandeaudiitori number 604
Ruut & Partnerid Audiitorbüroo OÜ
Audiitorühingu tegevusloa number 283
Kasesalu 12, 76505 Saue linn, Harjumaa

RUUT & PARTNERID
auditorbüroo

Äreregistri kood: 11386149
Tegevusloa nr: 283
Telefon: 56 642 854
E-post: info@ruutaudit.ee
www.ruutaudit.ee

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatuse esimees teeb UPP Olaines OÜ osanikele ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

(eurodes)	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0
Koondkasum kokku	967 219
Jaotuskõlblik kasum kokku	967 219
Dividendid	0
Jaotamata kasum pärast kasumijaotust	967 219

/Digitaalselt allkirjastatud/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

14.06.2019, Tallinn

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2018. aasta finantsaruandes, mis hõlmab perioodi 24.08.2017 – 31.12.2018, kajastatud finantsiline ning muu informatsioon annab tõese ning õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ning –seisundist.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

14.06.2019, Tallinn