

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Konsolideerimisgrupi vahearuanne
31. detsembril 2019. a lõppenud
aruandeperioodi kohta
(auditeerimata)

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2019
Aruandeperioodi lõpp: 31. detsember 2019

Registrikood: 14194597

Aadress: Pärnu mnt. 141
Tallinn
11314
Harjumaa

Telefon: +372 6 616 450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee
veebilehe aadress: www.unitedpartners.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD BILANSS	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10
Lisa 2 Raha	18
Lisa 3 Tütarettevõtted	18
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 5 Immateriaalne põhivara	19
Lisa 6 Laenukohustised	19
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 8 Pikaajalised eraldised	20
Lisa 9 Osakapital	20
Lisa 10 Müügitulud	20
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 13 Tulumaks	21
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ning bilansivälised varad ja kohustised	21
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 16 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	22
Lisa 17 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 18 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne	23
Lisa 19 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne	24

TEGEVUSARUANNE

Üldine informatsioon

UPP & CO Kauno 53 OÜ (edaspidi 'Ettevõte', ja koos tütarettevõtetega 'Grupp') asutati kinnisvarainvesteeringu Vievis Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Vievis Logistics Park-i asukoht on Kauno tn. 53, Vievis, Leedu Vabariik, katastritunnus 4400-1185-1420. Ettevõtte asutati 30.01.2017 ning Ettevõttel puudus majanduslik tegevus kuni 21.04.2017, kui omandati Leedu Vabariigi ettevõtte Promalita UAB, kelle omandisse kuulub Vievis Logistics Park logistikakinnisvara.

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

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

UPP & CO Kauno 53 OÜ on jätkuvalt tegutsev.

COVID-19 mõju Ettevõtte majandustegevusele

2020. aasta alguses üle maailma levima hakanud ning 2020. a. märtsis globaalse majandusseisaku põhjustanud koroonaviirus jõudis ka Baltimaadesse, põhjustades siin riigipiiride sulgemised välisriikide kodanikele, koolide sulgemised ning esmatarbekaupade ostupaanika. Pandeemiast põhjustatud majandusseisaku tagajärgede ulatuslikus on ebaselge, kuid need on kindlasti tõsised.

Ettevõtte majandustegevust viiruse puhang otseselt ei mõjuta. Viiruse puhangust on mõjutatud Ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete majandustegevus, mis mõjutab kaudselt Ettevõtte majandustulemusi. COVID-19 puhangu ning sellest tingitud majandusseisaku mõju ulatust Ettevõtte majandustulemustele on raske hinnata kuna aruande koostamise seisuga ei ole pandeemia leviku ulatus teada ning puuduvad signaalid puhangu raugemisest. Juhatuse parim hinnang näeb ette, et olukorras kus viiruse puhang ning sellest tingitud majandusseisak oluliselt ei süvene, siis tulenevalt Ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete tegevusvaldkonnast, on nende asjaolude mõju Ettevõtte majandustulemustele mõõdukas.

Olulised sündmused

Jättes kõrvale COVID-19 puhangu, ei toimunud aruandeaastal Ettevõttes ega Grupis olulisi sündmusi ega muudatusi. Samuti ei toimunud aruandeaastal muudatusi ega suuremaid sündmusi logistikakeskuses või selle rentnikes.

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

Aruandeperioodi lõpu seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

2019. a. neljanda kvartali ning kogu majandusaasta finantsülevaade

Ettevõttele laekus neto renditulu 2019. a. neljandas kvartalis 320 222 eurot, mis on 3,6% rohkem võrreldes 2018. a. neljanda kvartaliga, mil Ettevõttele laekus neto renditulu 309 130 eurot. Ettevõttele laekus 2019. a. neto renditulu kokku 1 287 781 eurot, mis kasvas 3,2% võrreldes 2018. a. kui Ettevõttele laekus neto renditulu kokku 1 247 276 eurot. Aruandeperioodide võrdluses on neto renditulu kasv peamiselt tingitud 2019. a. alguses toimunud rendivoo indekseerimisest.

Ettevõtte korrigeeritud ärikasumi tulem 2019. a. neljandas kvartalis oli 307 625 eurot, mis on 0,4% rohkem võrreldes 2018. a. neljanda kvartaliga, mil Ettevõtte korrigeeritud ärikasumi tulem oli 306 342 eurot. Ettevõtte korrigeeritud ärikasum 2019. a. oli kokku 1 239 897 eurot, mis on 1% rõhkem võrreldes 2018. a., kui Ettevõtte ärikasum oli 1 227 008. Aruandeperioodide võrdluses on korrigeeritud ärikasum jäänud oodatud tasemele.

Ettevõtte korrigeeritud puhaskasum 2019. a. neljandas kvartalis oli 148 076 eurot, mis on 20% rohkem võrreldes 2018. a. neljanda kvartaliga, mil Ettevõtte korrigeeritud puhaskasum oli 122 679 eurot. 2019. majandusaasta korrigeeritud puhaskasum oli 536 688 eurot, mis on 13,6% rohkem võrreldes 2018. a. korrigeeritud puhaskasumiga 472 439 eurot. Aruandeperioodide võrdluses on korrigeeritud puhaskasumi kasv peamiselt tingitud maksustatava kasumi vähenemisest. 2018. majandusaasta kõrgem maksustatav kasum oli tingitud kinnisvara õiglase väärtuse ümberhindlusest akrediteeritud hindajate poolt. Kui 2018. majandusaastal sai Ettevõtte tulu kinnisvara ümberhindlusest 350 000 eurot, siis 2019. majandusaastal oli tulu kinnisvara ümberhindlusest 50 000 eurot.

Aruandeperioodi lõpus toimus Ettevõtte omanduses oleva kinnisvara õiglase väärtuse perioodiline ümberhindamine. Hindamine viidi läbi akrediteeritud hindajate poolt.

Kontserni suhtarvud	2019 12 kuud	2018 12 kuud
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	11,18	16,65
Võlakordaja (kordades)	0,93	0,95
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,93	0,95
Omakapitali rentaablus %	31%	71%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,07	0,04
ROA %	2,15%	3,49%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Võla ja omakapitali suhe=intressi kandvad võlakohustised/omakapital

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

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

Omakapitali rentaablus %=puhaskasum/omakapital *100

Omakapitali osakaal=omakapital/varad

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/varad* 100

Juhtkond ja nõukogu

UPP & CO Kauno 53 OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees.

UPP & CO Kauno 53 OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

Juhatuse ning nõukogu liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid.

Ettevõttes ei ole, peale juhatuse ning nõukogu, teisi töötajaid.

UPP & CO Kauno 53 OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Marko Tali

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

eurodes

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>Lisa</u>
Raha	362 919	159 684	2
Nõuded ja ettemaksud	11 458	9 751	
Käibevara kokku	<u>374 377</u>	<u>169 435</u>	
Kinnisvarainvesteeringud	15 750 000	15 700 000	4
Materiaalne põhivara	14 049	22 113	
Firmaväärtus	853 880	1 067 348	5
Põhivara kokku	<u>16 617 929</u>	<u>16 789 461</u>	
VARAD KOKKU	<u>16 992 306</u>	<u>16 958 896</u>	
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000	6
Võlad ja ettemaksud	143 297	132 512	7
Lühiajalised kohustised kokku	<u>603 297</u>	<u>592 512</u>	
Pikaajalised laenukohustised	12 885 183	13 345 183	6
Pikaajalised eraldised	2 309 664	2 192 196	8
Pikaajalised kohustised kokku	<u>15 194 847</u>	<u>15 537 379</u>	
KOHUSTISED KOKKU	<u>15 798 144</u>	<u>16 129 891</u>	
Osakapital	2 500	2 500	9
Jaotamata kasum	1 191 662	826 505	
OMAKAPITAL KOKKU	<u>1 194 162</u>	<u>829 005</u>	
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 992 306</u>	<u>16 958 896</u>	

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes, aasta kohta

	2019 12 kuud	2019 4 kvartal	2018 12 kuud	2018 4 kvartal	Lisa
Müügitulud	1 287 781	320 222	1 247 276	309 130	10
Muud äritulud	50 000	50 000	350 000	355 431	
Mitmesugused tegevuskulud	-46 255	-12 557	-18 320	-2 709	11
Tööjõu kulud	-292	-40	-1 037	-79	
Põhivara kulum	-221 531	-55 207	-229 666	-217 352	5
Muud äriikulud	-1 337	0	-911	0	
Ärikasum	1 068 366	302 418	1 347 342	444 421	
Finantstulud (-kulud)	-562 170	-140 076	-574 121	-143 019	12
Kasum enne tulumaksustamist	506 196	162 342	773 221	301 402	
Tulumaks	-141 039	-19 473	-180 448	-40 644	13
Aruandeaasta puhaskasum	365 157	142 869	592 773	260 758	
sh. emettevõtte omanike osa puhaskasumist	365 157	142 869	592 773	260 758	

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes, aasta kohta

	2019 12 kuud	2019 4 kvartal	2018 12 kuud	2018 4 kvartal	Lisad
Ärikasum (kahjum)	1 068 366	302 418	1 347 342	444 421	
Korrigeerimised (põhivara kulum)	171 531	5 206	-122 834	-132 648	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 965	-1 723	-907	68 031	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-24 003	10 373	672	4 871	
Rahavood äritegevusest kokku	1 213 929	316 274	1 224 273	384 675	
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad	130 000	130 000	136 600	60 000	
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-590 000	-245 000	-646 500	-199 500	6
Makstud intressid	-550 694	-138 886	-594 434	-142 232	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-1 010 694	-253 886	-1 104 334	-281 732	
Rahavood kokku	203 235	62 388	119 939	102 943	
Raha perioodi algul	159 684	300 531	39 745	56 741	2
Raha muutus	203 235	62 388	119 939	102 943	
Raha perioodi lõpul	362 919	362 919	159 684	159 684	2

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

eurodes

	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital Kokku
Seisuga 31.12.2017	2 500	233 732	236 232
Aruandeperioodi kasum	0	592 773	592 773
Seisuga 31.12.2018	2 500	826 505	829 005
Aruandeperioodi kasum	0	365 157	365 157
Seisuga 31.12.19	2 500	1 191 662	1 194 162

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.

Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – detsember 2019. a. vahearuanandes esitatud informatsioon on tõene ja täielik. Ettevõtte, „Promalita“ UAB ja konsolideeritud aruanded edastavad ettevõtete finantsolukorda, rahavooge ja tegevusi tõeselt. Vastavalt Võlakirja Tingimustele, kinnitab Ettevõtte, et käesoleva vahearuannde perioodi jooksul ei ole tekkinud Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist põhjustavat sündmust ning Võlakirjade tagatiseks olev kinnistu on piisavas ulatuses kogu aja vältel kindlustatud. Ettevõtte, „Promalita“ UAB ja konsolideeritud aruanded perioodil oktoober – detsember 2019 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
 Juhatuse liige
 Tallinn, 03.04.2020

Lisad lehekülgedel 10-24 on raamatupidamise vahearuannde lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ UPP & CO Kauno 53 (edaspidi "Emaettevõtja") on Eestis registreeritud ja tegutsev äriühing. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne kajastab Emaettevõtja ja tema Leedu tütarettevõtja, UAB Promalita, (edaspidi koos "Kontsern") konsolideeritud varasid, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemit ning rahavoogusid.

OÜ UPP & CO Kauno 53 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne sisaldab OÜ UPP&CO Kauno 53 ning tema tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte 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 emaettevõtegi. Kõik kontsernisesed tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aasta- ja vahearuannetes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

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

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

B. Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata bilansis on kajastatud soetusmaksumuses.

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

C. Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

D. Finantsvarad

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

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulaatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, v.a.:

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

Õiglasel väärtusel kajastatavad finantsvarad

Õiglasel väärtusel kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavalt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarade valuutakursside muutustest tingitud ümberhindluse vahed, sisemise intressimäära alusel arvestatud intressitulu ja omakapitaliinstrumentidelt saadud dividenditulu kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiasse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla

lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenuid, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Igal bilansipäeval 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 õiglase väärtus ei ole usaldusväärset 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. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

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 õiglase väärtus ei ole usaldusväärset määratav, allahindlusi ei tühistata.
- (c) Õiglases väärtuses väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevalt: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel 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 "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 algselt kajastati. Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

E. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Kontsern hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Kontserni poolt selle õiglases väärtuses lähtudes diskonteeritud rahavoogude meetodist.

Õiglast väärtust korrigeeritakse ainult väärtuse suurenemisel või vähenemisel rohkem kui 2% võrreldes eelneva aasta väärtusega. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

G. Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidel järgmised:

- | | |
|--|---------|
| • Maa | 0 % |
| • Ehitised ja rajatised | 2-15 % |
| • Masinad ja seadmed | 8-50 % |
| • Transpordivahendid | 15-25 % |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20-40 % |

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida kontsern saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust. Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatavalt.

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

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

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

H. Immateriaalne põhivara

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

I. Vara väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutusega materiaalse põhivara ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

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

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

J. Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulud), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emattevõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustistena raamatupidamise aastaaruande lisades.

K. Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärset mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulusid on võimalik usaldusväärset hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset määratav.

Müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

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

L. 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 tekkivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

M. Kontserni tulu maksustamine

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud riühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis uletavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksumääraga 20/80 väljamakset.

Vastavalt Eestis kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal võimalik täiendavate kulusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastataksekohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumatasellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

Välismaal registreeritud tütarettevõtete maksustamine.

Vastavalt tulumaksuseadusele on ettevõtte puhaskasum, mida on korrigeeritud tulumaksuseaduses sätestatud ajutiste ja püsivate erinevustega, Leedus 15% tulumaksuga maksustatav.

Edasilükkunud tulumaks on kajastatud kohustusemeetodil kõigi bilansipäeval esinevate ajutiste erinevuste kohta varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansilise väärtuse vahel raamatupidamisarvestuses.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus tekivad kasumid, mille arvelt saab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

N. Rendiarvestus

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

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

O. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aasta- ja vahearuannetes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

P. Maailamajanduse mõju

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on võimaliku, tulevikus tekkiva, maailmamajanduse ebastabiilsuse mõju kontserni tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada kontserni jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Q. Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Raha arvelduskontol	362 919	159 684
Raha kokku	362 919	159 684

Kontsern arveldab Swedbank'is ja OP Corporate Bank Leedu filiaalis. Sularahas ei arveldata.

Lisa 3 Tütarettevõtted

Kontserni osalused

Nimi	Asukoha-	Osaluse %	Osaluse %
	maa	31.12.2019	31.12.2018
Promalita UAB	Leedu	100%	100%

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

eurodes

	Hoonestatud kinnitu	Kokku
Saldo 31.12.2017	15 350 000	15 350 000
Õiglase väärtuse muutus	350 000	350 000
Saldo 31.12.2018	15 700 000	15 700 000
Õiglase väärtuse muutus	50 000	50 000
Saldo 31.12.2019	15 750 000	15 750 000

Kinnisvarainvesteeringuid on kajastatud õiglases väärtuses.
Sõltumatuks hindajaks on Colliers International Advisors UAB.

Lisa 5 Immateriaalne põhivara
eurodes

	Firmaväärtus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Jääkmaksumus	1 280 818	1 280 818
Amortisatsioonikulu	-213 470	-213 470
Saldo seisuga 31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	-213 470	-213 470
Jääkmaksumus	1 067 348	1 067 348
Amortisatsioonikulu	-213 468	-213 468
Saldo seisuga 31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	-426 938	-426 938
Jääkmaksumus	853 880	853 880

Lisa 6 Laenukohustised
eurodes

	31.12.2019		
	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku
Pikaajalised pangalaenud *	460 000	7 513 333	7 973 333
Pikaajaline osanikulaen	0	671 850	671 850
Pikaajalised võlakirjad	0	4 700 000	4 700 000
Laenukohustised kokku	460 000	12 885 183	13 345 183
	31.12.2018		
	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku
Pikaajalised pangalaenud *	460 000	7 973 333	8 433 333
Pikaajaline osanikulaen	0	671 850	671 850
Pikaajalised võlakirjad	0	4 700 000	4 700 000
Laenukohustised kokku	460 000	13 345 183	13 805 183

*Kontserni laenu väljastajaks on OP Corporate Bank Leedu filiaal.

Kõikide laenude alusvaluutaks on EUR.

Laenude tagatiste kohta on info toodud lisa 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	5 719	2 091
Võlad töövõtjatele	87	108
Saadud ettemaksed	746	49 665
Intressivõlad	136 745	80 648
Võlad ja ettemaksed kokku	143 297	132 512

Lisa 8 Pikaajalised eraldised

Pikaajaline eraldis koosneb Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksukohustisest.

Lisa 9 Osakapital

	31.12.2019	31.12.2018
Oskapital (eurodes)	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Kontserni potentsiaalne tulumaksukohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019 moodustab 1 191 662 (31.12.2018: 826 505) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 238 332,40 (31.12.2018: 165 301) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 953 329,60 (31.12.2018: 661 204) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.

Lisa 10 Müügitulud

eurodes, aasta kohta

Kontserni müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgmiselt:

Geograafilised piirkonnad	2019 12 kuud	2018 12 kuud
Leedu	1 287 781	1 247 276
Kokku	1 287 781	1 247 276

Kontserni müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgmiselt:

Tegevusalad	2019 12 kuud	2018 12 kuud
Laopindade rent	1 287 781	1 247 276
Kokku	1 287 781	1 247 276

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

eurodes, aasta kohta

	2019 12 kuud	2018 12 kuud
Haldus- ja bürookulud	-26 704	-1 720
Väärtpaberite haldustasude kulud	-2 950	-6 262
Juriidiliste- ja muude nõustamisteenuste kulud	-16 601	-10 338
Kokku	-46 255	-18 320

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

eurodes, aasta kohta

	2019 12 kuud	2018 12 kuud
Intressikulu võlakirjadelt	-376 000	-375 997
Intressikulu laenudelt	-186 174	-198 127
Finantstulud ja -kulud kokku	-562 174	-574 124

Lisa 13 Tulumaks

Kontserni arvestatud tulumaksukulu on tekkinud Leedu tütarfirma maksukohustusest.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ning bilansivälised varad ja kohustised

Laenude ja emiteeritud võlakirjade tagatised on alljärgnevad:

- Esimese järjekoha hüpoteek RIMI LC kinnistule summas 11 960 000 eurit nõudega kinnisvara turuväärtuseks vähemalt 15 300 000 eurot;
- Teise järjekoha hüpoteek RIMI LC kinnistule summas 6 110 000 eurot tagatisagendi kui pandipidaja kasuks (seatud vastavalt tagatisagendi lepingule ja tingimustele investorite kasuks)

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

eurodes

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;

Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2019 puudusid kontsernil nõuded seotud osapoolte vastu.

Kohustised	31.12.2019	31.12.2018
Emaettevõtte ja emaettevõtet kontrollivad isikud	675 209	675 209
Kokku	675 209	675 209

Kohustis emaettevõtte ees sisaldab laenukohustisest summas 671 850 (31.12.2018 seisuga: 671 850) eurot ja maksmata intressidest summas 3 359 (31.12.2018 seisuga: 3359) eurot. Aruandeperioodil on emaettevõttele tasutud intresse 40 311 (2018: 63 545) eurot.

Aruandeperioodil on tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 288 (2018: 252) eurot. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasneks kontsernile lahkumishüvitise maksmist.

Lisa 16 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Raha	85 133	81 271
Nõuded ja ettemaksed	36 899	36 652
Käibevara kokku	122 032	117 923
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 200	3 200
Pikaajalised nõuded	5 356 350	5 356 350
Põhivara kokku	5 359 550	5 359 550
VARAD KOKKU	5 481 582	5 477 473
Võlad ja ettemaksed	84 291	80 648
Lühiajalised kohustised kokku	84 291	80 648
Pikaajalised laenukohustised	5 371 850	5 331 850
Pikaajalised kohustised kokku	5 371 850	5 331 850
KOHUSTISED KOKKU	5 456 141	5 452 498
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	22 941	22 475
OMAKAPITAL KOKKU	25 441	24 972
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	5 481 582	5 477 473

Lisa 17 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
eurodes, aasta kohta

	2019 12 kuud	2018 12 kuud
Tegevuskulud	-17 687	-8 198
Ärikasum (-kahjum)	-17 687	-8 198
Finantstulud (-kulud)	18 153	21 146
Kasum enne tulumaksustamist	466	12 948
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	466	12 948

Lisa 18 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne
eurodes, aasta kohta

	2019 12 kuud	2018 12 kuud
Ärikasum	-17 687	-8 198
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-247	-11
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 643	0
Rahavood äritegevusest kokku	-14 291	-8 209
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Antud laenud	0	-25 000
Antud laenude tagasimaksed	0	132 350
Saadud intressid	434 464	437 739
Rahavood investeerimistegevusest kokku	434 464	542 589
Saadud laenud	0	136 600
Saadud laenude tagasimaksed	0	-186 500
Makstud intressid	-416 311	-439 547
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-416 311	-489 447
Rahavood kokku	3 862	44 933
Raha perioodi algul	81 271	36 338
Raha muutus	3 862	44 933
Raha perioodi lõpul	85 133	81 271

Lisa 19 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital Kokku
Seisuga 31.12.2017	2 500	9 527	12 027
Aruandeperioodi kasum	0	12 948	12 948
Seisuga 31.12.2018	2 500	22 475	24 975
Aruandeperioodi kasum	0	466	466
Seisuga 31.12.19	2 500	22 941	25 441

UPP&CO Kauno 53 OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga 31. detsember 2019

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	United Partners Property OÜ	Tallinn	2 500 EUR'i	30.01.2017	Ost-müük

Juhatuse liige
Marko Tali