

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** UPP & CO KAUNO 53 OÜ

**registrikood:** 14194597

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Pärnu mnt 141

**postisihthnumber:** 11314

**telefon:** +372 6616450

**e-posti aadress:** property@unitedpartners.ee

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 5  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 5  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 6  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 7  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 9  |
| Lisa 2 Raha                                           | 11 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 12 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 12 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 13 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                       | 13 |
| Lisa 7 Laenukohustised                                | 14 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                            | 15 |
| Lisa 9 Eraldised                                      | 15 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad             | 15 |
| Lisa 11 Osakapital                                    | 16 |
| Lisa 12 Müügitulu                                     | 16 |
| Lisa 13 Muud äritulud                                 | 16 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud                     | 16 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                                   | 17 |
| Lisa 16 Intressikulud                                 | 17 |
| Lisa 17 Tulumaks                                      | 17 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                              | 17 |
| Lisa 19 Konsolideerimata bilanss                      | 19 |
| Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 19 |
| Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 20 |
| Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 21 |
| Aruande allkirjad                                     | 22 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 23 |

## TEGEVUSARUANNE

### Üldine info

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte UPP & CO Kauno 53 OÜ (edaspidi koos tütarKontserniga Kontsern) on loodud kinnisvarainvesteeringu soetamiseks ja haldamiseks ning antud tehingu tarbeks kapitali kaasamiseks.

Aastal 2017 soetas ühing 100% osaluse Leedu Vabariigis registreeritud Kontsernis Promalita UAB, mis omab logistikakeskust Vilniuse lähedal. Keskuse suletud netopind on 21 232 m<sup>2</sup> ning see on täielikult välja renditud. Ankurrentnikuks on Rimi kaubanduskett.

### Juhatuse aruanne

Kontserni müügikäive aruandeaastal oli 1 358 070 (2023: 1 323 920) eurot. Finantskulud aruandeaastal olid 682 874 (2023: 655 143) eurot. Aruandeaasta finantskulude suurenemine oli tingitud UPP & CO Kauno 53 OÜ emiteeritud võlakirjade osalisest lunastamisest ja selle tarvis emaKontsernilt saadud täiendavast laenust, mis tõi kaasa intressikulude suurenemise.

Koosseisulisi töötajaid ei ole, mistõttu ei ole kulusid nende töötasule, küll on arvestatud tasusid juhatuse liikmetele. Aruandeaastal olid kulud koos maksudega 436 (2023: 510) eurot, muid soodustusi ettenähtud ei ole.

Kontsern hindab makromajanduslikku olukorda endiselt keeruliseks, kuid näha on paranemise märke, intressimäärad on tipust alla tulnud ning Baltikumi majandusele prognoositakse tagasihoidlikku kasvu. Kliendid on täitnud kõik kohustused Kontserni ees õigeaegselt ning vestluste põhjal, mida Kontsern oma klientidega pidevalt korraldab, ei ole põhjust arvata, et kliendid ei saaks ka tulevikus oma kohustuste täitmisega aegsasti hakkama.

Aruandeperioodil oli Kontserni pangalaenuga seotud EURIBORi tase 3.3%, mis põhjustas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes intressikulude suurenemise 12% võrra. Vaatamata kõrgematele intressikuludele püsis Kontserni laenuteeninduse võimekus tugev. Kontsern on kogunud piisavalt varusid ning ligi kaks kolmandiku Kontserni laenukuludest on fikseeritud. Seetõttu säilib Kontserni laenuteeninduse võimekus tugevana ka 2025. aastal.

Aruandeaasta lõpu seisuga puudub väljarenditavas hoones vakantsus, kõik maksed laekuvad klientidelt õigeaegselt ning Kontsern on täitnud kõik kohustused võlausaldajate ees korrapäraselt.

Kuna Kontsern on loodud vaid antud tegevuse tarbeks, siis struktuurseid muutusi äritegevuses aruandeaastale järgneval majandusaastal ei planeerita. Samuti ei ole kontsern võtnud kohustusi ega andnud välja garantiisid, mis võiksid oluliselt mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

Aruandeaastal tellis Kontsern ekspertidelt kinnisvarainvesteeringute turuväärtusehinnangu, mis valmis 2025. aasta jaanuaris ning mille kohaselt kinnisvarainvesteeringute väärtus võrreldes 2023. aasta lõpu väärtusega suurenes. Kuna viimane väärtusehinnang sertifitseeritud hindaja poolt viidi läbi 2021. aasta lõpuga, siis aruandeaasta väärtuse kasv tuleneb peamiselt kolme aasta jooksul toimunud renditulude indekseerimisest.

### Olulised sündmused

UPP & CO Kauno 53 OÜ Võlakirjaemissiooni tingimuste muutmine ning osaline lunastamine

21. juunil 2024. a. taotles UPP & CO Kauno 53 OÜ (Emitent) Investoritelt nõusolekut võlakirjaprogrammi "Terms and Conditions of UPP & CO Kauno 53 OÜ Subordinated Note Issue Dated 7th April 2017 (As amended on 16th August 2017)" (Tingimused) Eritingimuste ning Tagatisagendi lepingute muutmiseks. Uued eritingimused jõustusid 15. juuli 2024 kui Emitendile oli nõusoleku tingimuste muutmiseks edastanud vähemalt 2/3 Investoritest. Emissiooni uus Lunastustähtaeg on 17. juuli 2026 ning Intressimäär on 7% aastas alates 18. juulist 2024. a. Muudetud kujul ning kinnitatud Eritingimused on kättesaadavad 16. juulil 2024 Emitendi poolt avalikustatud börsiteates.

30. juulil 2024. a. toimus 1,490 mEUR ulatuses Emissiooni osaline lunastamine Kontserni kogunenud rahaliste vahendite ning ainuosaniku poolt antud täiendava laenu arvelt.

Kontserni äritegevus ei ole mõjutatud hooajalisusest, majandustegevus ei ole tsüklilise loomuga ning tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid. Kuna Kontsern on loodud vaid antud tegevuse tarbeks, siis struktuurseid muutusi äritegevuses aruandeaastale järgneval majandusaastal ei planeerita.

Kontsern ei ole sõlminud aruandeaastal lepinguid ega väljastanud garantiisid, mis võiksid oluliselt mõjutada eelseisvate aastate finantsseisundit ja majanduslikku olukorda.

| <b>Peamised finantssuhtarvud</b>     | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Võla ja omakapitali suhe (kordades)  | 3,84        | 4,58        |
| Võlakordaja (kordades)               | 0,79        | 0,82        |
| Pikaajalise laenu kordaja (kordades) | 0,75        | 0,67        |
| Omakapitali rentaablus %             | 12,88%      | 10,92%      |
| Omakapitali osakaal (kordades)       | 0,21        | 0,18        |
| ROA %                                | 2,48%       | 1,84%       |

#### **Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid**

Võla ja omakapitali suhe = võlakohustised/omakapital

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

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

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

Omakapitali osakaal = omakapital/keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/ keskmised varad\* 100

UPP & CO Kauno 53 OÜ ja tema tütarettevõtte Promalita UAB on jätkuvalt tegutsevad.

Marko Tali  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2024        | 31.12.2023        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevarad                                                               |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 285 241           | 647 060           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 31 034            | 25 235            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>316 275</b>    | <b>672 295</b>    |         |
| Põhivarad                                                                |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 16 300 000        | 16 150 000        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 12                | 12                |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>16 300 012</b> | <b>16 150 012</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>16 616 287</b> | <b>16 822 307</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustised                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 460 000           | 5 160 000         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 94 490            | 106 329           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>554 490</b>    | <b>5 266 329</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 10 145 184        | 6 245 184         | 7       |
| Eraldised                                                                | 2 485 442         | 2 294 794         | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>12 630 626</b> | <b>8 539 978</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>13 185 116</b> | <b>13 806 307</b> |         |
| Omakapital                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 2 500             | 2 500             | 11      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 3 013 500         | 2 701 246         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 415 171           | 312 254           |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>3 431 171</b>  | <b>3 016 000</b>  |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>3 431 171</b>  | <b>3 016 000</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>16 616 287</b> | <b>16 822 307</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2024             | 2023             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 1 358 070        | 1 323 920        | 12      |
| Muud äritulud                                            | 150 000          | 0                | 13      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -53 308          | -15 738          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -105 827         | -84 174          | 14      |
| Tööjõukulud                                              | -436             | -510             |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | 0                | -213 868         |         |
| Muud ärikulud                                            | 0                | -40              |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>1 348 499</b> | <b>1 009 590</b> |         |
| Intressitulud                                            | 10 365           | 6 942            |         |
| Intressikulud                                            | -693 239         | -662 085         | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>665 625</b>   | <b>354 447</b>   |         |
| Tulumaks                                                 | -250 454         | -42 193          | 17      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>415 171</b>   | <b>312 254</b>   |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 415 171          | 312 254          |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2024              | 2023              | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 1 348 499         | 1 009 590         |         |
| Korrigeerimised                                       |                   |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 0                 | 213 868           |         |
| Muud korrigeerimised                                  | -150 000          | 0                 | 13      |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-150 000</b>   | <b>213 868</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -5 800            | -7 493            |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -23 152           | 13 414            |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -35 996           | -73 384           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>1 133 551</b>  | <b>1 155 995</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                   |                   |         |
| Laekunud intressid                                    | 10 365            | 6 942             |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>10 365</b>     | <b>6 942</b>      |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                   |                   |         |
| Saadud laenud                                         | 1 150 000         | 0                 | 7       |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -1 950 000        | -560 000          | 7       |
| Makstud intressid                                     | -705 735          | -662 084          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-1 505 735</b> | <b>-1 222 084</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-361 819</b>   | <b>-59 147</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 647 060           | 706 207           | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-361 819</b>   | <b>-59 147</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 285 241           | 647 060           | 2       |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                                                             |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                             |           |
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| 31.12.2022                     | 2 500                                                       | 2 701 246                   | 2 703 746 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 312 254                     | 312 254   |
| 31.12.2023                     | 2 500                                                       | 3 013 500                   | 3 016 000 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 415 171                     | 415 171   |
| 31.12.2024                     | 2 500                                                       | 3 428 671                   | 3 431 171 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

UPP & CO Kauno 53 OÜ 2024. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande vormiks on skeem nr. 1. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtjateks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või Emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtjate tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad elimineerides täielikult omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtja bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtjatesse elimineeritakse Emaettevõtja osaluste vastu tütarettevõtjate omakapitalis. Tütarettevõtjates, kus Emaettevõtja osalus on väiksem kui 100%, eraldatakse vähemusomanikele kuuluv osa tütarettevõtjate netovarast ja aruandeperioodi kasumist/kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Emaettevõtja poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtjate aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Emaettevõtja arvestuspõhimõtetega. Tütarettevõtjad konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse konsolideerimata aruandes on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Investeeringusobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse investeeringu vähendamisenä sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

### Finantsvarad

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

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

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

### Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode saldosisid. Sularahas ei arveldata.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on

kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

### Nõuded ja ettemaksed

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

### 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 õiglasest väärtusest lähtudes diskonteeritud rahavoogude meetodist. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

### Rendid

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

Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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

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

### Finantskohustised

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

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates aruandekuupäevast või juhul kui Kontsernil ei ole tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates aruandekuupäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud.

Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki, kusjuures edasimüüdavate kommunalteenuste kajastamisel rakendatakse netomeetodit.

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.

## Kulud

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

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

## Maksustamine

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Vastavalt Eestis kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksumääraga 20/80 (alates 01.01.2025 tulumaksumääraga 22/78) väljamakselt.

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.

## Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, 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)

|                    | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Raha arveldusarvel | 285 241        | 147 060        |
| Tähtajaline hoius  | 0              | 500 000        |
| <b>Kokku raha</b>  | <b>285 241</b> | <b>647 060</b> |

Kontsern arveldab nii Eestis kui Leedus OP Pangas. Sularahas ei arveldata. Tähtajalistelt deposiitidelt (hoiused kuni 3 kuud) teeniti aruandeaastal intressitulu 10 356 (2023: 6 942) eurot.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2024    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 3 641         | 3 641          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 3 641         | 3 641          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 12 182        | 12 182         | 4       |
| Ettemaksed                         | 15 211        | 15 211         |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 15 211        | 15 211         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>31 034</b> | <b>31 034</b>  |         |

  

|                                    | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 8 609         | 8 609          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 550         | 3 550          | 4       |
| Ettemaksed                         | 13 076        | 13 076         |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 4 390         | 4 390          |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 8 686         | 8 686          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>25 235</b> | <b>25 235</b>  |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2024    |               | 31.12.2023   |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 12 182        | 0             | 3 550        | 0             |
| Käibemaks                                     | 0             | 23 776        | 0            | 24 464        |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0             | 18 452        | 0            | 19 400        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>12 182</b> | <b>42 228</b> | <b>3 550</b> | <b>43 864</b> |

Vt. ka lisa 3 ja 8.

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala       | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                      | 31.12.2023       | 31.12.2024 |
| 30440634                                               | Promalita UAB          | Leedu      | Kinnisvara haldamine | 100              | 100        |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
|                                           |                   |
| <b>31.12.2022</b>                         | 16 150 000        |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>16 150 000</b> |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 150 000           |
| <b>31.12.2024</b>                         | <b>16 300 000</b> |

|                                                 | 2024      | 2023      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 358 070 | 1 323 920 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -53 308   | -15 738   |

Kinnisvarainvesteeringu sõltumatuks hindajaks aruandeaastal oli Colliers International Advisors UAB. Hindamisakt valmis 2025. aasta jaanuaris ning selle kohaselt kinnisvarainvesteeringute väärtus võrreldes 2023. aasta lõpu väärtusega suurenes. Kuna viimane väärtusehinnang sertifitseeritud hindaja poolt väljastati 2022. aastal, siis aruandeaasta väärtuse kasv tuleneb peamiselt hindamisperioodide vahel toimunud renditulude indekseerimisest. Hinnatavad renditulud on võrreldes eelmise hindamisega suurenenud 7% võrra. Samal ajal on aga suurenenud ka diskonto- ning kapitalisatsioonimäärad.

Diskontomäär 2022. aasta sõltumatu hindaja ning juhatuse 2023. aasta hinnangu kohaselt oli 8.60% ning kapitalisatsioonimäär 7.50%. Aruandeaasta sõltumatu hindaja poolt kasutatud diskontomäär oli 9.95% ning kapitalisatsioonimäär 7.75%.

Otseste haldamiskulude all kajastuvad vaid need kulud, mis jäävad Kontserni enda kanda. Suurem osa kuludest kandub lepingulistele klientidele. Vt. ka lisa 12 ja lisa 13.

Lisa 7 Laenukohustised  
(eurodes)

|                                      | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| OP Corporate Bank                    | 5 673 334  | 460 000                           | 5 213 334              |             | 3kuu<br>Euribor+1,91%  | EUR         | 31.03.2027  |
| Emaettevõte                          | 1 721 850  | 0                                 | 1 721 850              |             | 8%                     | EUR         | Tähtajatu   |
| Pikaajalised laenud kokku            | 7 395 184  | 460 000                           | 6 935 184              |             |                        |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| UPP&CO Kauno 53 allutatud võlakirjad | 3 210 000  | 0                                 | 3 210 000              |             | 7%                     | EUR         | 17.07.2026  |
| Pikaajalised võlakirjad kokku        | 3 210 000  | 0                                 | 3 210 000              |             |                        |             |             |
| Laenukohustised kokku                | 10 605 184 | 460 000                           | 10 145 184             |             |                        |             |             |
|                                      |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
|                                      | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| UPP&CO Kauno 53 allutatud võlakirjad | 4 700 000  | 4 700 000                         |                        |             | 6%                     | EUR         | 17.07.2024  |
| Lühiajalised laenud kokku            | 4 700 000  | 4 700 000                         |                        |             |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| OP Corporate Bank                    | 6 133 334  | 460 000                           | 5 673 334              |             | 3 kuu<br>Euribor+1,91% | EUR         | 31.03.2027  |
| Emaettevõte                          | 571 850    | 0                                 | 571 850                |             | 8%                     | EUR         | Tähtajatu   |
| Pikaajalised laenud kokku            | 6 705 184  | 460 000                           | 6 245 184              |             |                        |             |             |
| Laenukohustised kokku                | 11 405 184 | 5 160 000                         | 6 245 184              |             |                        |             |             |

Laenude tagatised ja seatud hüpoteegid on alljärgnevad:  
1.esimese järjekoha hüpoteek RIMI LC kinnistule aadressil Vievis, Kauno g.53, Leedu Vabariik, summas 11 960 000 eurot nõudega kinnisvara turuväärtuseks vähemalt 15 300 000 eurot;  
2.teise järjekoha hüpoteek RIMI LC kinnistule aadressil Vievis, Kauno g.53, Leedu Vabariik, summas 6 110 000 eurot tagatisagendi kui pandipidaja kasuks (seatud vastavalt tagatisagendi lepingule ja tingimustele investorite kasuks).

Aruandeperioodil on laenudelt ja võlakirjadelt arvestatud intresse kokku 693 239 (2023: 662 085) eurot.

Vt. ka lisa 16.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 6 658         | 6 658          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 40            | 40             |         |
| Maksuvõlad                       | 42 228        | 42 228         | 4       |
| Muud võlad                       | 45 564        | 45 564         |         |
| Intressivõlad                    | 45 564        | 45 564         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>94 490</b> | <b>94 490</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 4 369          | 4 369          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 129            | 129            |         |
| Maksuvõlad                       | 43 864         | 43 864         | 4       |
| Muud võlad                       | 57 967         | 57 967         |         |
| Intressivõlad                    | 57 967         | 57 967         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>106 329</b> | <b>106 329</b> |         |

## Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

|                        | 31.12.2023       | Moodustamine/korrigeerimine | 31.12.2024       |
|------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Kokku eraldised</b> | <b>2 294 794</b> | <b>190 648</b>              | <b>2 485 442</b> |
| <b>Pikaajalised</b>    | <b>2 294 794</b> | <b>190 648</b>              | <b>2 485 442</b> |
| Maksueraldis           | 2 294 794        | 190 648                     | 2 485 442        |

  

|                        | 31.12.2022       | Moodustamine/korrigeerimine | 31.12.2023       |
|------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Kokku eraldised</b> | <b>2 314 006</b> | <b>-19 212</b>              | <b>2 294 794</b> |
| <b>Pikaajalised</b>    | <b>2 314 006</b> | <b>-19 212</b>              | <b>2 294 794</b> |
| Maksueraldis           | 2 314 006        | -19 212                     | 2 294 794        |

Eraldised koosnevad Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksukohustisest.

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 3 428 671        | 3 013 500        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | -754 308         | -602 700         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 674 363</b> | <b>2 410 800</b> |

Kontserni potentsiaalne tulumaksukohustus.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024. Ühtlasi on arvesse võetud asjaolu, et tulumaksumäär on aruandekuupäevajärgselt muutunud.

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Leedu                                       | 1 358 070        | 1 323 920        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 358 070</b> | <b>1 323 920</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 358 070</b> | <b>1 323 920</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Ruumide rent                                | 1 358 070        | 1 323 920        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 358 070</b> | <b>1 323 920</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2024           | 2023     | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 150 000        | 0        | 6       |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>150 000</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                               | 2024            | 2023           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Mitmesugused bürookulud                       | -5 910          | -999           |         |
| Juhtimisteenus                                | -61 077         | -54 747        | 18      |
| Väärtpaberite haldus- ja tehingutasude kulud  | -16 797         | -9 259         |         |
| Juriidiliste ja muude nõustamisteenuste kulud | -22 043         | -19 169        |         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>        | <b>-105 827</b> | <b>-84 174</b> |         |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2024        | 2023        |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Palgakulu                                            | -427        | -499        |
| Sotsiaalmaksud                                       | -9          | -11         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-436</b> | <b>-510</b> |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |             |             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1           | 1           |

## Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2024            | 2023            | Lisa nr |
|----------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Intressikulu võlakirjadelt | -266 614        | -282 000        |         |
| Intressikulu laenudelt     | -426 625        | -380 085        |         |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-693 239</b> | <b>-662 085</b> | 7       |

## Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Kontserni tulumaksukulu aruandeaastal oli 250 454 (2023: 42 193) eurot, mis on tekkinud Leedu tütarfirma maksukohustusest.

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | UPP Logistics Properties OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                       |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | United Partners Group OÜ    |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti                       |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2024       | 31.12.2023     |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Laenukohustised              |                  |                |
| Emaettevõtja                 | 1 721 850        | 571 850        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>1 721 850</b> | <b>571 850</b> |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2022     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Emaettevõtja                 | 671 850        | 0             | 100 000                     | 571 850        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>671 850</b> | <b>0</b>      | <b>100 000</b>              | <b>571 850</b> |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2023     | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2024       |
|------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| Emaettevõtja                 | 571 850        | 1 150 000        | 0                           | 1 721 750        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>571 850</b> | <b>1 150 000</b> | <b>0</b>                    | <b>1 721 750</b> |

| OSTETUD              | 2024          | 2023          |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | Teenused      | Teenused      |
| Emaettevõtja         | 61 077        | 54 747        |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>61 077</b> | <b>54 747</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 436         | 499         |

Aruandeperioodil on emaettevõtte laenult arvestatud intresse 85 359 (2023: 51 370) eurot. Kõik intressid on aruanedperioodil tasutud, seega intressikohustus emaettevõtte ees seisuga 31.12.2024 puudub.

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

## Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 114 130          | 125 650          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 687            | 4 080            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>118 817</b>   | <b>129 730</b>   |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 3 293 511        | 2 909 863        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 996 350        | 5 306 350        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>8 289 861</b> | <b>8 216 213</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>8 408 678</b> | <b>8 345 943</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 0                | 4 700 000        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 45 657           | 58 093           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>45 657</b>    | <b>4 758 093</b> |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 4 931 850        | 571 850          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 931 850</b> | <b>571 850</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 977 507</b> | <b>5 329 943</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 013 500        | 2 701 246        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 415 171          | 312 254          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 431 171</b> | <b>3 016 000</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>8 408 678</b> | <b>8 345 943</b> |

## Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -29 379        | -17 983        |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-29 379</b> | <b>-17 983</b> |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjalt             | 383 648        | 239 087        |
| Intressitulud                               | 412 875        | 424 516        |
| Intressikulud                               | -351 973       | -333 366       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>415 171</b> | <b>312 254</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>415 171</b> | <b>312 254</b> |

## Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2024            | 2023            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -29 379         | -17 983         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -607            | -180            |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -33             | 1               |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-30 019</b>  | <b>-18 162</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 310 000         | 0               |
| Laekunud intressid                                    | 412 867         | 424 516         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>722 867</b>  | <b>424 516</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |
| Saadud laenud                                         | 1 150 000       | 0               |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -1 490 000      | -100 000        |
| Makstud intressid                                     | -364 368        | -333 366        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-704 368</b> | <b>-433 366</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-11 520</b>  | <b>-27 012</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 125 650         | 152 662         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-11 520</b>  | <b>-27 012</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 114 130         | 125 650         |

## Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                                                                                      |                             |                              |                             | Kokku            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                  |
| <b>31.12.2022</b>                                                                                    | 2 500                       | 0                            | 2 701 246                   | 2 703 746        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       | 0                           | 0                            | 312 254                     | 312 254          |
| <b>31.12.2023</b>                                                                                    | 2 500                       | 0                            | 3 013 500                   | 3 016 000        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             | -2 500                      | -250                         | -2 907 113                  | -2 909 863       |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil | 2 500                       | 250                          | 2 907 113                   | 2 909 863        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2023</b>                                  | <b>2 500</b>                | <b>0</b>                     | <b>3 013 500</b>            | <b>3 016 000</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       | 0                           | 0                            | 415 171                     | 415 171          |
| <b>31.12.2024</b>                                                                                    | 2 500                       | 0                            | 3 428 671                   | 3 431 171        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             | -2 500                      | -250                         | -3 290 761                  | -3 293 511       |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil | 2 500                       | 250                          | 3 290 761                   | 3 293 511        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2024</b>                                  | <b>2 500</b>                | <b>0</b>                     | <b>3 428 671</b>            | <b>3 431 171</b> |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP & CO KAUNO 53 OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud UPP & CO KAUNO 53 OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2024 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep 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 Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

## Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

03.04.2025