

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** UPP & CO KAUNO 53 OÜ

**registrikood:** 14194597

**tänav ja maja** Pärnu mnt 141

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11314

**telefon:** +372 6616450

**e-posti aadress:** [property@unitedpartners.ee](mailto:property@unitedpartners.ee)

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Konsolideeritud bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Konsolideeritud rahavoogude aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 6 Materiaalsed põhivarad</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 8 Laenukohustised</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 9 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 10 Eraldised</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 11 Osakapital</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 12 Müügitulu</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 14 Tööjõukulud</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 15 Intressikulud</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 16 Tulumaks</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 17 Seotud osapooled</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 18 Konsolideerimata bilanss</b>	<b>20</b>
<b>Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne</b>	<b>20</b>
<b>Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne</b>	<b>21</b>
<b>Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>22</b>
<b>Lisa 22 Tegevuse jätkuvus</b>	<b>22</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>23</b>
<b>Vandeauditiitori aruanne</b>	<b>24</b>

## Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte, UPP & CO Kauno 53 OÜ (edaspidi „K53“), on loodud kinnisvarainvesteeringu soetamiseks ja haldamiseks ning antud tehingu tarbeks kapitali kaasamiseks.

Eelmisel aruandeaastal soetas ühing 100 % osaluse Leedu Vabariigis registreeritud ettevõttes 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.

Konsolideerimisgrupi müügi käive aruandeaastal oli 1 247 (2017: 794) tuhat eurot. Töötajaid konsolideerimisgrupis ei ole, mistõttu ei ole kulusid nende töötasule, küll on arvestatud tasusid juhatuse liikmetele. Aruandeaastal olid kulud koos maksudega 1, 037 (2017: 0,6) tuhat eurot, muid soodustusi ettenähtud ei ole.

Aruandeaastal toimusid muudatused K53 ning tema tütaretevõtte Promalita UAB juhtimisorganites. K53 osanike ning nõukogu 13. septembril peetud koosolekul otsustati muuta K53 juhatuse ja nõukogu ning tema tütaretevõtte Promalita UAB juhatuse koosseisu.

K53 senine nõukogu liige Marko Tali asus mõlema ettevõtte juhatusse. Senised juhatuse liikmed Hallar Loogma ja Kevin Soon kutsuti juhatusest tagasi. Hallar Loogma jätkab K53 nõukogu liikmena.

Seoses Rimi rendipindade ülevõtmisega oli vaja teostada väiksemaid töid, et need Rimi äritegevuse jaoks kohandada. Viimased tööd lõpetati aruandeaasta II kvartali lõpus. Rimi kasutuses oli rendipinnad juba jaanuari lõpust, mis tähendab, et kõnealuselt pinnalt saadi kogu aruandeaasta vältel tulu.

Aruandeaasta jaanuaris lõppes koostöö rentnik UAB CAT Cargo Logistics-iga. Neile varasemalt renditud pinna võttis üle K53 ankurrentnik Rimi Lietuva. Vakantsust rendipindade vahetusega ei tekkinud.

Tegevuskeskkonna üldist (makromajanduslikku) seisut hindab kontsern heaks ning selle mõju majandustulemusele neutraalseks. Samuti ei ole kontserni äritegevus mõjutatud hooajalisusest, majandustegevus ei ole tsüklilise loomuga. Äritegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenu valuuatkursside, intressimäärade ega börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Kuna kontsern on loodud vaid antud tegevuse tarbeks, siis struktuurseid muutusi äritegevuses ei planeerita.

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.

<b>Peamised finantssuhtarvud</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	16,25	60,02
Võlakordaja (kordades)	0,95	0,99
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,95	0,99
Omakapitali rentaablus %	72,19%	98,95%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,05	0,01
ROA %	3,62%	1,41%

---

#### **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

---

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

Marko Tali  
Juhatuse liige

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	159 684	39 745	2
Nõuded ja ettemaksud	9 751	8 844	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>169 435</b>	<b>48 589</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	15 700 000	15 350 000	5
Materiaalsed põhivarad	22 113	38 309	6
Immateriaalsed põhivarad	1 067 348	1 280 818	7
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>16 789 461</b>	<b>16 669 127</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>16 958 896</b>	<b>16 717 716</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	460 000	460 000	8
Võlad ja ettemaksud	132 512	152 398	9
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>592 512</b>	<b>612 398</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 345 183	13 855 083	8
Eraldised	2 171 716	2 011 748	10
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>15 516 899</b>	<b>15 866 831</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>16 109 411</b>	<b>16 479 229</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	233 732	-2	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	613 253	235 989	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>849 485</b>	<b>238 487</b>	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>849 485</b>	<b>238 487</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>16 958 896</b>	<b>16 717 716</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	30.01.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Müügitulu	1 247 276	794 385	12
Muud äritulud	350 000	337	5
Mitmesugused tegevuskulud	-19 220	-19 442	13
Tööjõukulud	-1 037	-618	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-229 666	-11 771	6
Muud ärikulud	-11	0	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 347 342</b>	<b>762 891</b>	
Intressitulud	3	6	
Intressikulud	-574 124	-412 504	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	1 800	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>773 221</b>	<b>352 193</b>	
Tulumaks	-159 968	-116 204	16
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>613 253</b>	<b>235 989</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	613 253	235 989	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	30.01.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 347 342	762 891	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	229 666	11 771	6
Muud korrigeerimised	-352 500	-2 519	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-122 834</b>	<b>9 252</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-907	-8 844	
Varude muutus	0	-24 389	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	672	51 436	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>1 224 273</b>	<b>790 346</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-25 691	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	-5 390 957	
Laekunud intressid	8	6	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>8</b>	<b>-5 416 642</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	136 600	5 680 750	8
Saadud laenude tagasimaksed	-646 500	-579 167	8
Makstud intressid	-594 442	-438 042	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 104 342</b>	<b>4 663 541</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>119 939</b>	<b>37 245</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 745	2 500	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>119 939</b>	<b>37 245</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	159 684	39 745	2

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
	<b>30.01.2017</b>	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	235 989	235 989
Muud muutused omakapitalis	0	-2	-2
<b>31.12.2017</b>	2 500	235 987	238 487
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	613 253	613 253
Muud muutused omakapitalis	0	-2 255	-2 255
<b>31.12.2018</b>	2 500	846 985	849 485



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

UPP & CO Kauno 53 2018. 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.

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.

### Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

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

### Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosisid.

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

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 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".

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalne põhivara on vara, mida Kontsern kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalse põhivara arvelevõtmise alampiir on 200 eurot.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Bilansis kajastatud materiaalse põhivara kasulikuks elueaks on Ettevõtte määratud kolm kuni viis aastat.

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

#### **Firmaväärtus.**

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse.

Juhatus on otsustanud, et alates 1. jaanuarist 2018 amortiseeritakse firmaväärtus, kuni nullini, 6 aasta jooksul.

Firmaväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Põhivarade kulum ja väärtuse langus".

#### **Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	Määramata
Ehitised ja rajatised	10-50
Masinad ja seadmed	2-12
Transpordivahendid	4-10
Muu inventar	2-5

#### **Rendid**

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

Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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

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

#### **Finantskohustised**

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

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõttel ei ole tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. 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 "Intressikulu" 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. 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 usaldusväärselt 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 Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

### Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekkivad nendega seonduvad tulud.

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

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

### Maksustamine

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad 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 tulumaksumääruga 20/80 väljamakset.

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.

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 osapooli üle või olulist mõju teise osapooli 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha arveldusarvel	159 684	39 745
<b>Kokku raha</b>	<b>159 684</b>	<b>39 745</b>

Kontsern arveldab Swedbank'is ja OP Pangas. Sularahas ei arveldata. Aruandeperioodil raha tähtajalistel deposiitidel ei hoitud.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	11
Ettemaksed	9 740	9 740
Tulevaste perioodide kulud	9 740	9 740
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9 751</b>	<b>9 751</b>
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	383	383
Ettemaksed	8 461	8 461
Tulevaste perioodide kulud	6 455	6 455
Muud makstud ettemaksed	2 006	2 006
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>8 844</b>	<b>8 844</b>

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
30440634	Promalita UAB	Leedu	Kinnisvara haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Muud muutused	31.12.2018
Promalita UAB	700	2 500	3 200
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>700</b>	<b>2 500</b>	<b>3 200</b>

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	15 350 000
<b>31.12.2017</b>	<b>15 350 000</b>
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	350 000
<b>31.12.2018</b>	<b>15 700 000</b>

	2018	30.01.2017 - 31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 236 439	794 385
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 065	18 717

Kinnisvarainvesteeringu sõltumatuks hindajaks aruandeaastal ja ka tulevasel aruandeperioodil on Colliers International Advisors UAB, kellega on sõlmitud kaheaastane koostööleping.

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	25 691	25 691
Muud ostud ja parendused	25 691	25 691
Amortisatsioonikulu	-11 771	-11 771
Ümberliigitamised	24 389	24 389
Ümberliigitamised varudega	24 389	24 389
<b>31.12.2017</b>		
Soetusmaksumus	50 080	50 080
Akumuleeritud kulum	-11 771	-11 771
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>38 309</b>	<b>38 309</b>
Amortisatsioonikulu	-16 196	-16 196
<b>31.12.2018</b>		
Soetusmaksumus	50 080	50 080
Akumuleeritud kulum	-27 967	-27 967
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>22 113</b>	<b>22 113</b>

## Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Firmaväärtus	
Ostud ja parendused	1 280 818	1 280 818
<b>31.12.2017</b>		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>1 280 818</b>	<b>1 280 818</b>
Amortisatsioonikulu	-213 470	-213 470
<b>31.12.2018</b>		
Soetusmaksumus	1 280 818	1 280 818
Akumuleeritud kulum	-213 470	-213 470
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>1 067 348</b>	<b>1 067 348</b>

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
OP Corporate Bank	8 433 333	460 000	7 973 333	0	EUR	6m Euribor+1,75%	31.03.2022	
Emaettevõte	671 850	0	671 850	0	EUR	6%	Tähtajatu	17
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>9 105 183</b>	<b>460 000</b>	<b>8 645 183</b>	<b>0</b>				
Pikaajalised võlakirjad								
Investorid	4 700 000	0	4 700 000	0	EUR	8%	17.04.2022	
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	<b>4 700 000</b>	<b>0</b>	<b>4 700 000</b>	<b>0</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>13 805 183</b>	<b>460 000</b>	<b>13 345 183</b>	<b>0</b>				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
OP Corporate Bank	8 893 333	460 000	8 433 333	0	EUR	6m Euribor+1,75%	31.03.2022	
Emaettevõte	721 750	0	721 750	0	EUR	6%	Tähtajatu	17
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>9 615 083</b>	<b>460 000</b>	<b>9 155 083</b>	<b>0</b>				
Pikaajalised võlakirjad								
Investorid	4 700 000	0	4 700 000	0	EUR	8%	17.04.2022	
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	<b>4 700 000</b>	<b>0</b>	<b>4 700 000</b>	<b>0</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>14 315 083</b>	<b>460 000</b>	<b>13 855 083</b>	<b>0</b>				

Laenude tagatised ja seatud hüpoteegid on alljärgnevad:

- 1.esimese järjekoha hüpoteek RIMI LC Kinnistule summas 11 960 000 eurot nõudega kinnisvara turuväärtuseks vähemalt 15 300 000 eurot;
- 2.teise järjekoha hüpoteek RIMI LC Kinnistule 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 574 124 (2017:412 504) eurot.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 091	2 091
Võlad töövõtjatele	108	108
Muud võlad	80 648	80 648
Intressivõlad	80 648	80 648
Saadud ettemaksed	49 665	49 665
Muud saadud ettemaksed	49 665	49 665
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>132 512</b>	<b>132 512</b>
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 008	4 008
Võlad töövõtjatele	135	135
Muud võlad	100 961	100 961
Intressivõlad	100 961	100 961
Saadud ettemaksed	47 294	47 294
Muud saadud ettemaksed	47 294	47 294
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>152 398</b>	<b>152 398</b>

## Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2018
<b>Kokku eraldised</b>	<b>2 011 748</b>	<b>159 968</b>	<b>2 171 716</b>
<b>Pikaajalised</b>	<b>2 011 748</b>	<b>159 968</b>	<b>2 171 716</b>
Maksueraldis	2 011 748	159 968	2 171 716
	30.01.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2017
<b>Kokku eraldised</b>	<b>0</b>	<b>2 011 748</b>	<b>2 011 748</b>
<b>Pikaajalised</b>	<b>0</b>	<b>2 011 748</b>	<b>2 011 748</b>
Maksueraldis	0	2 011 748	2 011 748

Eraldised koosnevad Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksudkohustisest.



## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
<p>Kontserni potentsiaalne tulumaksukohustus.</p> <p>Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 846 985 (31.12.2017 seisuga: 235 987) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 169 397 (31.12.2017 seisuga: 47 197) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 677 588 (31.12.2017 seisuga: 188 790) eurot.</p> <p>Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõplikku kasumit seisuga 31.12.2018.</p>		

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	30.01.2017 - 31.12.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Leedu	1 247 276	794 385
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 247 276</b>	<b>794 385</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 247 276</b>	<b>794 385</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	1 247 276	794 385
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 247 276</b>	<b>794 385</b>

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	30.01.2017 - 31.12.2017
Mitmesugused bürookulud	-7 450	-7 249
Väärtpaberite haldustasude kulud	-6 262	-5 696
Juriidiliste ja muude nõustamisteenuste kulud	-5 182	-4 875
Panga teenustasude kulud	-326	-1 622
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-19 220</b>	<b>-19 442</b>

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	30.01.2017 - 31.12.2017
Palgakulu	-252	-494
Sotsiaalmaksud	-785	-124
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-1 037</b>	<b>-618</b>
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	30.01.2017 - 31.12.2017
Intressikulu võlakirjadelt	-375 997	-265 809
Intressikulu laenudelt	-198 127	-146 695
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>-574 124</b>	<b>-412 504</b>

## Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Kontserni tulumaksukulu aruandeaastal oli 159 968 (2017: 116 204) eurot, mis on tekkinud Leedu tütarfirma maksukohustusest.

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	675 209	0	745 422

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
United Partners Property OÜ	136 600	186 500	6%	EUR	Tähtajatu

30.01.2017 - 31.12.2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
United Partners Property OÜ	1 049 750	328 000	6%	EUR	Tähtajatu

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2018	30.01.2017 - 31.12.2017
Arvestatud tasu	252	494

Kohustus emaettevõtte ees sisaldab laenukohustisest summas 671 850 (31.12.2017 seisuga: 721 750) eurot ja maksmata intressidest summas 3359 (31.12.2017 seisuga: 23 762) eurot. Aruandeperioodil on emaettevõttele tasutud intresse 63 545 (2017: 0) eurot.

Tehingutes seotud osapooltega ei ole aruandeperioodil tehtud allahindlusi.

Juhatuse liikmetele muid soodustusi ette nähtud ei ole.

## Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	81 271	36 338
Nõuded ja ettemaksud	36 652	34 000
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>117 923</b>	<b>70 338</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 200	700
Nõuded ja ettemaksud	5 356 350	5 463 700
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>5 359 550</b>	<b>5 464 400</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>5 477 473</b>	<b>5 534 738</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksud	80 648	100 961
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>80 648</b>	<b>100 961</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 371 850	5 421 750
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>5 371 850</b>	<b>5 421 750</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>5 452 498</b>	<b>5 522 711</b>
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 527	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 948	9 527
<b>Kokku omakapital</b>	<b>24 975</b>	<b>12 027</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>5 477 473</b>	<b>5 534 738</b>

## Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	30.01.2017 - 31.12.2017
Mitmesugused tegevuskulud	-8 187	-7 621
Muud ärikulud	-11	0
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-8 198</b>	<b>-7 621</b>
Intressitulud	440 374	308 319
Intressikulud	-419 228	-291 171
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>12 948</b>	<b>9 527</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>12 948</b>	<b>9 527</b>

## Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	30.01.2017 - 31.12.2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-8 198	-7 621
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11	0
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-8 209</b>	<b>-7 621</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-700
Antud laenud	-25 000	-4 979 200
Antud laenude tagasimaksed	132 350	342 000
Laekunud intressid	437 739	147 819
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>542 589</b>	<b>-4 490 081</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	136 600	5 120 750
Saadud laenude tagasimaksed	-186 500	-399 000
Makstud intressid	-439 547	-190 210
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-489 447</b>	<b>4 531 540</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>44 933</b>	<b>33 838</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 338	2 500
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>44 933</b>	<b>33 838</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	81 271	36 338

## Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>30.01.2017</b>	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	9 527	9 527
<b>31.12.2017</b>	2 500	9 527	12 027
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-700	0	-700
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	700	226 460	227 160
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017</b>	<b>2 500</b>	<b>235 987</b>	<b>238 487</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	12 948	12 948
<b>31.12.2018</b>	2 500	22 475	24 975
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-3 200	0	-3 200
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	3 200	824 510	827 710
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018</b>	<b>2 500</b>	<b>846 985</b>	<b>849 485</b>

## Lisa 22 Tegevuse jätkuvus

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes jätkuva tegevuse printsiibist. Seisuga 31.12. 2018 ületasid kontserni lühiajalised kohustused käibevara 423 077 (31.12.2017: 563 809) euro võrra. Juhtkonna hinnangul on konsolideerimisgrupp piisavalt kapitaliseeritud, negatiivne käibekapital ajutine, seotud tegevusspetsiifikaga ning ei kujuta endast ohtu jätkusuutlikkusele. Lühiajalised kohustused kaetakse äritegevuse rahavoogudega.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2019

**UPP & CO KAUNO 53 OÜ (registrikood: 14194597) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TALI	Juhatuse liige	11.06.2019

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UPP & CO KAUNO 53 OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud UPP & CO KAUNO 53 OÜ ja tema tütarettevõtte (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutsealiste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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.

## 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.

## Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 arvamus. 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

Rödl & Partner Audit OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond 10145

11.06.2019



## Audiitorite digitaalallkirjad

UPP & CO KAUNO 53 OÜ (registrikood: 14194597) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	11.06.2019

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	233 732
Aruandeaasta kasum (kahjum)	613 253
<b>Kokku</b>	<b>846 985</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	846 985
<b>Kokku</b>	<b>846 985</b>

## Sidevahendid

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