



UNITED PARTNERS

2018. aasta 6 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2018. AASTA 6 KUU VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Aruandlusperiood: 01.01.2018 – 30.06.2018 ('6 kuud 2018')

Ettevõtte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Address: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2018. AASTA 6 KUU KOHTA

Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ ('ettevõtte') asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Park asukoht on Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumbriga 8080 003 0029, registreeritud Olaine valla linna maakatastris nr. 5439. Ettevõtte asutati 24.08.2017 ning ettevõttel puudus majanduslik tegevus kuni 15.12.2018, kui omandati Olaines Logistics Parki külmladu.

Kinnisvara omandamise finantseerimiseks emiteeris ettevõtte tagatud allutatud võlakirju kogunominaalväärtuses 6,215 miljon eurot. Ettevõtte plaanib võlakirjad noteerida ja kauplemisele võtta Nasdaq Tallinna võlakirjade nimekirjas 2018. aasta kolmandas kvartalis.

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

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

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

UPP Olaines OÜ jätkab tegevust.

2018. aasta teise kvartali ('2K 2018') tegevusaruanne

2018. aasta teise kvartali kõige olulisem sündmus oli üüritulu suurenemine üürilepingu sõlmimise tõttu üürnikuga, kes esindab suurt jaemüüjat, nagu oli mainitud esimese kvartali aruandes. Teise kvartali lõpuks oli uus üürnik juba sisse kolunud ja alustanud igapäevaseid tegevusi Olaines Logistics Parkis. Uuel üürnikul pole olnud pretensioone laohoone kohta ning mõlemad osapooled näevad, et koostöö on saanud hea alguse.

Lisaks sellele, nagu mainitud 2018. aasta 1. kvartali aruandes, lõpetas Olaines Logistics Park haldusteenuslepingu Siriniga esimeses kvartalis. Teise kvartali lõpuks on United Partners Property halduse edukalt halduse täielikult ülevõtnud ilma oluliste probleemideta.

Juhtkond ja nõukogu

Antud info juhatuse ning nõukogu kohta on uuendatud arvestades muudatusi juhatuse ning nõukonna koosseisus. Rohkem infot nende muutuste kohta loe lisaks Lisast 14 'Aruandeperioodijärgsed sündmused'.

UPP Olaines OÜ juhtkonnas on üks liige: Marko Tali, juhtkonna esimees.

UPP Olaines OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

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

Ettevõttes ei ole peale juhtkonna ning nõukogu töötajaid.

2018. aasta 6 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	2K 2018	6 kuud 2018
Puhas renditulu	653 579	1 287 097
Ärikasum	643 001	1 148 914
Perioodi kasum	(50 226)	164 489

Negatiivne kasum teises kvartalis 2018 suurusjärgus (50 226) on põhjustatud intressiwapi õiglasest väärtuses kajastamise tõttu bilansis ning intressikuluna suuruses 380 378. See intressikulu ei mõjutanud rahavoogu.

(eurodes)	30.06.2018 seisuga
Kinnisvarainvesteeringud	30 544 000
Intressikandvad laenud	30 138 632
Intressikandvad laenud ilma osanikulaenuta	27 140 332

	6 kuud 2018
ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)	0,5%
DSCR osanikulaenuga (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa ning intressimaksed)	1,11
DSCR osanikulaenuta (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa ning intressimaksed ilma osanikulaenu põhiosa ning intressimakseta)	1,22

KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	2K 2018	6 kuud 2018
Müügitulu	4	653 579	1 349 805
Kauba ja teenuste kulu	5	0	(71 708)
Puhas renditulu		653 579	1 278 097
Halduskulud	6	(10 578)	(129 183)
Ärikasum		643 001	1 148 914
Finantstulud (kulud)	7	(693 227)	(984 425)
Kasum enne tulumaksu		(50 226)	164 489
Perioodi kasum		(50 226)	164 489
Perioodi koondkasum kokku		(50 226)	164 489

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.06.2018	31.12.2017
Raha ja raha ekvivalendid	8	329 560	381 336
Nõuded ja ettemaksud	9	503 960	445 824
Käibevara kokku		833 520	827 160
Kinnisvarainvesteeringud	10	30 544 000	30 544 000
Põhivara kokku		30 544 000	30 544 000
VARAD KOKKU		31 377 520	31 371 160
Võlad ja ettemaksud	11	911 132	679 593
Laenukohustused	12	1 064 004	886 667
Lühiajalised kohustused kokku		1 975 136	1 566 260
Laenukohustused	12	29 074 628	29 641 633
Pikaajalised kohustused kokku		29 074 628	29 641 633
KOHUSTUSED KOKKU		31 049 764	31 207 893
Aktiivkapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		325 256	160 767
OMAKAPITAL KOKKU		327 756	163 267
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU		31 377 520	31 371 160

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	2K 2018	6 kuud 2018
Ärikasum		643 001	1 148 914
<i>Korrigeerimised:</i>			
Nõuete vähenemine / (suurenemine)	9	(132 282)	(58 136)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)	11	20 192	(103 993)
Rahavood äritegevusest kokku		530 911	986 785
Laekunud intressid		1	3
Rahavood investeerimistegevusest kokku		1	3
Saadud laenude tagasimaksud		(315 542)	(389 668)
Makstud intressid		(312 850)	(648 896)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(628 392)	(1 038 564)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(97 480)	(51 776)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	427 040	381 336
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	329 560	329 560

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Aksiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	2,500	160,767	163,267
Perioodi koondkasum kokku	0	164,489	164,489
Saldo 30.06.2018	2,500	325,256	327,756

LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 30.06.2018 on järgmine:



Rohkem infot tütaretevõtete kohta on Lisas 3.

2. Aruande koostamise üldised alused

UPP Olaines OÜ 2018. aasta 6 kuu auditeerimata konsolideeritud vahearuanne on koostatud lähtudes IAS 34 Vahearuan dluse standarditest, v.a. nõue kajastada võrdleva perioodi finantsinfot. Ettevõtte asutati 24.08.2017 ning ettevõttel puudus majandustegevus kuni kinnisvarainvesteeringu teostamiseni 15.12.2017, seetõttu puudub ettevõttel finantsajalugu võrdleva perioodi finantsinfo kajastamiseks.

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsaruanne sisaldab UPP Olaines OÜ ning selle tütaretevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna.

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

Tütaretevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik nõuded, kohustused ja tehingud, sh realiseerimata kasumid ja kahjumid emaettevõtte ja tütaretevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real 'Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenev tulu'.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel

perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel 'Finantstulud' ning 'Finantskulud'.

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

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamisel (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) tegutseb ettevõtte kui agent, mistõttu selliseid tuluseid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse finantsvara IAS 39 tähenduses ühte neljast finantsvara rühma. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- a) finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus
- b) laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus
- c) lunastustähtjani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus

- d) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglasel väärtusel lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglasel väärtusel muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglasel väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglasel väärtusel leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval. Tuletisinstrumente kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande.

Tulumaks

Ettevõtte ja maksustamine Eestis

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

Läti tütarettevõtted

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksuseaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

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

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Ettevõtte kajastab teatud finantsinstrumente, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustuse üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustuse üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustuse põhiturul

või

- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustuse jaoks soodsaimal turul.

Ettevõttel peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule

Vara või kohustuse õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustuse hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Ettevõtte rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase: varade või kohustuste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase: hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitave
- 3. tase: hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

Varade ja kohustuste korduva õiglase väärtuse mõõtmise korral teeb ettevõtte kindlaks, kas õiglase väärtuse liigitus mingile hierarhia tasemele võib olla muutunud, viies iga aruandeperioodi lõpul läbi varade ja kohustuste liigituse uue hindamise (läheldes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

3. Tütarettevõtted

UPP Olaines OÜ-l on kontrolliv osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			30.06.2018	31.12.2017	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	0%	Valdusfirma
Olaines Logistics Parks SIA	Olaines Logistics SIA	Läti	100%	0%	Vara valdusfirma

4. Müügitulu segmendiaruandlus

Regiooniti	2K 2018	6 kuud 2018
(eurodes)		
Läti	653 579	1 349 805
Kokku	653 579	1 349 805

By activities	2K 2018	6 kuud 2018
(eurodes)		
Üüritulu	653 579	1 349 805
Kokku	653 579	1 349 805

5. Kauba ja teenuste kulud

	2K 2018	6 kuud 2018
(eurodes)		
Tehnilised teenused	0	(40 220)
Lisatööd	0	(14 241)
Kindlustus	0	(2 400)
Maksukulud	0	(14 847)
Kokku kauba ja teenuste kulud	0	(71 708)

6. Halduskulud

	2K 2018	6 kuud 2018
(eurodes)		
Konsulterimisteenused	(3 061)	(103 061)
Juriidilised teenused	(390)	(10 017)
Pangateenused	(2 193)	(5 514)
Raamatupidamisteenused	(2 889)	(7 101)
Turvateenused	(2 045)	(3 490)
Kokku halduskulud	(10 578)	(129 183)

7. Finantstulud (kulud)

	2K 2018	6 kuud 2018
(eurodes)		
Võlakirjade intressikulu	(108 763)	(217 525)
United Partners Property OÜ laenu intressikulu	(45 499)	(90 998)
Pangalaenu intressikulu	(158 587)	(295 525)
Intressiswapi õiglase väärtuse muutumise tulu (kulu)	(380 378)	(380 377)
Finantstulud (kulud) kokku	(693 227)	(984 425)

Teisest kvartalist 2018 hakati kajastama intressiswappi, mis võeti esialgselt bilanssi kohustusena üles väärtuses 380 378.

8. Raha ja raha ekvivalendid

	30.09.2018	31.12.2017
(eurodes)		
Nõudmiseni hoiused	329 560	381 336
Kokku raha ja raha ekvivalendid	329 560	381 336

9. Nõuded ja ettemaksed

	30.06.2018	31.12.2017
(eurodes)		
Ostjate tasumata summad	414 887	392 181
Kulude ettemaksed	89 073	51 546
Müüd lühiajalised nõuded	0	2 097
Nõuded ja ettemaksed kokku	503,960	445,824

10. Kinnisvarainvesteering

30.06.2018 seisuga on ettevõtte investeerinud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse:

Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m ²)	Ehituse aasta	Turväärtus 30.06.2018
(eurodes)				
Olaines Logistics Park	Olaine region in Riga, Latvia	37 204	2007	30 544 000

Juhtkonna hinnangul ei toimunud 2K 2018 perioodil muutusi kinnisvara õiglases väärtuses ning kinnisvara väärtus on sama, mis 21.06.2017 atesteeritud kinnisvarahindaja poolt koostatud hindamisaktis.

30.06.2018					
Kinnisvara	Õiglase väärtus	Hindamis meetod	Diskonto määr	Väljumis tootlikkus	Eeldatav üüritulu aastaks
Olaines Logistics Park	30 544 000	DCF	9%	8%	2 458 481

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30.06.2018 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamise meetod	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Väljumistootlikkus	7,5%-8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.

Diskontomäär	7,5%-9,0%	Diskontomäär tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.
Rendihinna kasv aastas	0-3,3%	Rendihinna kasv, ceteris paribus, suurendaks kinnisvara väärtust.
Pikaajaline vakantsuse määr	0-10%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.

11. Võlad ja ettemaksed

	30.06.2018	31.12.2017
(eurodes)		
Võlad tarnijatele	90 580	195 991
Maksuvõlad	0	87 903
Ettemaksud ostjatelt	407 673	318 508
Intressivõlad	32 345	77 191
Tuletisinstrumentid	380 378	0
Muud lühiajalised võlad	250	0
Võlad ja ettemaksed kokku	911 132	679 593

Tuletisinstrumentid tähendavad intressi*swap*-i, mida ettevõtte kasutab pangalaenu ujuva intressimäära muutumisest tuleneva riski maandamiseks. Tuletisinstrumente mõõdetakse ja kajastatakse turuväärtuses.

12. Laenukohustused

30.06.2018	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Valuuta	Intressimäär	Lepingu tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaenu	1 064 004	19 861 328	20 925 332	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Osanikulaen	0	2 998 300	2 998 300	EUR	6%	Määramata
Laenukohustused kokku	1 064 004	29 074 628	30 138 632	EUR		

13. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõteted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			30.06.2018	31.12.2017
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

2018. aasta 6 kuu jooksul toimusid järgnevad tehingud seoses UPP Olaines OÜ emaettevõtte United Partners Property OÜ poolt antud laenuga UPP Olaines OÜ-le:

Laenud United Partners Property OÜ-lt	9 kuud 2018
(eurodes)	
Perioodi alguse saldo (31.12.2017)	3 033 300
Saadud laenud	0
Laenu tagasimaksed	(35 000)
Intressikulud	(90 998)
Makstud intress	(62 267)
Perioodi lõppsaldo (30.06.2018)	2 998 300

Muud tehingud

Aruandlusperioodil peale ülaltoodud tehingute seotud osapooltega tehinguid ei tehtud.

14. Aruandlusperioodijärgsed sündmused

13.09.2017 toimus UPP Olaines OÜ nõukogu koosolek, kus otsustati muuta UPP Olaines OÜ ning tema tütre Olaines Logistics SIA juhatuse ning nõukogu koosseisu. Eelmine nõukogu liige Marko Tali on nimetatud UPP Olaines OÜ ja Olaines Logistics SIA juhatuse esimeheks ning eelnevad juhatuse liikmed, Hallar Loogma ning Kevin Soon, on kutsutud oma positsioonidelt tagasi. Hallar Loogma on nimetatud nõukokku. Marko Tali on olnud United Partners Investments OÜ, United Partners Group OÜ otseinvesteeringute ettevõtte, juht. Need otsused võeti vastu United Partners Group investeeringute juhtimise efektiivsemaks muutmiseks. Need muudatused viiakse lõpule perioodil 17. – 28. September 2018.

JUHATUSE KINNITUS

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2018. aasta 6 kuu finantsaruandes kajastatud finantsiline ning muu informatsioon annab tõese ning õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ning –seisundist.

Vastavalt UPP Olaines OÜ võlakirjade tingimuste punktile 3.5.3 ning 3.5.4 kinnitab juhtkond, et UPP Olaines OÜ DSCR on 2018. aasta 6 kuu perioodil suurem või võrdne 1.1'ga ning sel perioodil pole aset leidnud erakorralise varajase lunastuse sündmust.

Marko Tali

Sissetulev UPP Olaines OÜ juhatuse esimees ja väljaminev UPP Olaines OÜ nõukogu liige

18.09.2018

Hallar Loogma

Sissetulev UPP Olaines OÜ nõukogu liige ja väljaminev UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

18.09.2018

Antud vahearuanne on eestikeelne tõlge inglisekeelest vahearuandest UPP Olaines Interim Report 6 months 2018, mille originaalkeel on inglise keel. Antud eestikeelne tõlge on koostatud retroaktiivselt 27.11.2018, et börsil kajastatud finantsaruanded ning neis sisalduv informatsioon oleks kättesaadav inglise ning eesti keeles. Sellest tulenevalt puudub antud dokumendis juhatuse allkiri.