



UNITED PARTNERS

2019. aasta 12 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2019. aasta 12 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2019 – 31.12.2019 ('12 kuud 2019')

Ettevõtte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Address: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2019. AASTA 12 KUU KOHTA

Üldine informatsioon

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

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

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

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

UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

2019. aasta neljanda kvartali ning kogu majandusaasta finantsülevaade

Neto renditulu laekus 2019. a. neljandas kvartalis Ettevõttele 654 287 eurot, mis on 15% rohkem võrreldes 2018. a. neljanda kvartaliga, mil Ettevõttele laekus neto renditulu 569 252 eurot. Ettevõttele laekus 2019. a. neto renditulu kokku 2 588 257 eurot, mis kasvas 6% võrreldes 2018. a. kui Ettevõttele laekus neto renditulu kokku 2 447 108 eurot. Aruandeperioodide võrdluses neljanda kvartali neto rendivoo kasv on tingitud 2018. a. maamaksu arvestusest, kus kogu 2018. a. maamaksu kulu arvestati viimases kvartalis, kuigi Ettevõtte tasub maamaksu kvartaalselt. Aruandeperioodide võrdluses majandusaastal toimunud neto rendivoo kasv on tingitud indekseerimisest ning efektiivsemast äritegevusest.

Ettevõtte korrigeeritud ärikasumi tulem 2019. a. neljandas kvartalis oli 622 377 eurot, mis on 17% rohkem võrreldes 2018. a. neljanda kvartaliga, mil Ettevõtte korrigeeritud ärikasumi tulem oli 532 126 eurot. Ettevõtte korrigeeritud ärikasum 2019. a. oli kokku 2 502 077 eurot, mis on 10% rohkem võrreldes 2018. a., kui Ettevõtte ärikasum oli 2 277 771. Aruandeperioodide võrdluses neljanda kvartali ärikasumi kasv on tingitud eelnevalt mainitud 2018. a. maamaksu arvestusest. Aruandeperioodide võrdluses majandusaasta ärikasumi kasv on tingitud sellest, et 2019. a. puudusid tehinguga seotud ühekordse loomuga kulud ning Ettevõtte on oma äritegevuses efektiivsem.

Ettevõtte puhaskasum 2019. a. neljandas kvartalis oli 623 900 eurot, mis on üle nelja korra rohkem võrreldes 2018. a. neljanda kvartaliga, mil Ettevõtte puhaskasum oli 109 481 eurot. 2019. majandusaastal ettevõtte kahekordistas oma puhaskasumi 1 391 660 euroni, võrreldes 2018. a. puhaskasumiga 712 082 eurot. Aruandeperioodide võrdluses neljanda kvartali puhaskasumi neljakordistumine on põhjustatud eelnevalt mainitud 2018. a. maamaksu käsitlemisest, kuid lisaks teenis 2019. a. neljandas kvartalis ettevõtte 112 000 eurot finantstulu intressiswap'ilt, mis leevendasid 2019. a. neljanda kvartali finantskulusid. 2019. a. puhaskasumi kasv

on tingitud sellest, et 2019. a. puudusid suuremad ühekordse loomuga kulud ja tulud, Ettevõtte teenis esimest korda aruandeperioodi jooksul intressiswap'il tulu ning lisaks on Ettevõtte oma äritegevuses efektiivsem.

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

Aruandeperioodile järgneval perioodil toimus muudatus Grupi struktuuris, kus 22. jaanuaril 2020 ühinesid Ettevõtte Läti tütarettevõtted SIA Olaines Logistics ning SIA Olaines Logistics Parks. Ühinemine oli tavapärase protsess, kus SIA Olaines Logistics Parks, kes oli tehingus ostetav, ühendati SIA Olaines Logistics'iga, kes oli tehingus ostja. Käesoleva projekti puhul oli ühinemine ajakulukam kui Eestis või Leedus tulenevalt Läti seadusandluse eripärast. Ühinemise tulemusena tõuseb veelgi Ettevõtte operatsioonide ning juhtimise efektiivsus. Käesolevas aruandes on Grupi struktuur kajastatud veel endisel kujul, alates 2020. a. kajastatakse aruannetes Grupi struktuuri uuendatud kujul.

2019. aasta 12 kuu finantsilised võtmenäitajad

| (eurodes) | IV kv 2019 | IV kv 2018 | 12 kuud 2019 | 12 kuud 2018 |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Neto renditulu | 654 287 | 569 252 | 2 588 257 | 2 447 108 |
| Ärikasum | 769 377 | 532 126 | 2 649 077 | 2 277 771 |
| Perioodi kasum | 623 900 | 109 481 | 1 391 660 | 712 082 |

| (eurodes) | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kinnisvarainvesteering | 30 909 000 | 30 762 000 |
| Intressikandvad laenud | 28 491 624 | 29 656 633 |
| Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta | 25 543 324 | 26 608 333 |

| | 12 kuud 2019 |
|--|--------------|
| Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasum) | 54% |
| ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad) | 4,4% |
| DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed) | 1,1 |

Juhtkond ja nõukogu

UPP Olaines OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees.

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

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

Ettevõttes ei ole peale juhatuse ning nõukogu töötajaid.

KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

| (eurodes) | Lisa | IV kv 2019 | IV kv 2018 | 12 kuud 2019 | 12 kuud 2018 |
|---|------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Neto renditulu | 5 | 654 287 | 569 252 | 2 588 257 | 2 447 108 |
| Neto renditulu | | 654 287 | 569 252 | 2 588 257 | 2 447 108 |
| Üldhalduskulud | | (31 910) | (37 126) | (86 180) | (169 337) |
| Muud tulud / (kulud) | | 147 000 | 0 | 147 000 | 0 |
| Ärikasum | | 769 377 | 532 126 | 2 649 077 | 2 277 771 |
| Finantstulud / (kulud) | | (145 477) | (422 645) | (1 257 417) | (1 565 689) |
| Kasum enne tulumaksu | | 623 900 | 109 481 | 1 391 660 | 712 082 |
| Äriühingu tulumaks | | | 0 | | 0 |
| Aruandeperioodi kasum | | 623 900 | 109 481 | 1 391 660 | 712 082 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | | 623 900 | 109 481 | 1 391 660 | 712 082 |

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

| (eurodes) | Lisa | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Raha ja raha ekvivalendid | | 561 462 | 426 691 |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | | 204 939 | 300 576 |
| Käibevara kokku | | 766 401 | 727 267 |
| Kinnisvarainvesteering | | 30 909 000 | 30 762 000 |
| Põhivara kokku | | 30 909 000 | 30 762 000 |
| VARAD KOKKU | | 31 675 401 | 31 489 267 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | | 366 189 | 446 036 |
| Tuletisinstrumendid | | 456 209 | 416 879 |
| Laenukohustised | 6 | 1 064 000 | 1 064 004 |
| Lühiajalised kohustised | | 1 886 398 | 1 926 919 |
| Laenukohustised | 6 | 27 427 624 | 28 592 629 |
| Pikaajalised kohustised | | 27 427 624 | 28 592 629 |
| KOHUSTISED KOKKU | | 29 314 022 | 30 519 548 |
| Osakapital | | 2 500 | 2 500 |
| Jaotamata kasum | | 2 358 879 | 967 219 |
| OMAKAPITAL KOKKU | | 2 361 379 | 969 719 |
| OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU | | 31 675 401 | 31 489 267 |

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

| (eurodes) | Lisa | IV kv 2019 | IV kv 2018 | 12 kuud 2019 | 12 kuud 2018 |
|---|------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Kasum enne tulumaksu | | 767 673 | 532 126 | 2 649 077 | 2 277 771 |
| Muud korrigeerimised | | (149 300) | 0 | (149 300) | 0 |
| Nõuete vähenemine / (suurenemine) | | (34 013) | (75 612) | 0 | (78 202) |
| Võlgade suurenemine / (vähenemine) | | (23 896) | 75 315 | (24 691) | (94 849) |
| Makstud tulumaks | | 0 | 0 | 0 | (100) |
| Rahavood äritegevusest kokku | | 560 464 | 531 829 | 2 475 086 | 2 104 620 |
| Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksed | | (465 998) | (217 454) | (1 241 982) | (886 670) |
| Makstud intressid | | (252 582) | (306 565) | (1 098 333) | (1 172 595) |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | (718 580) | (524 019) | (2 340 315) | (2 059 265) |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | (158 116) | 7810 | 134 771 | 45 355 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 719 578 | 418 881 | 426 691 | 381 336 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | | 561 462 | 426 691 | 561 462 | 426 691 |

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

| (eurodes) | Osakapital | Jaotamata kasum | Omakapital kokku |
|-------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Saldo 31.12.2018 | 2 500 | 967 219 | 969 719 |
| Koondkasum kokku | 0 | 1 391 660 | 1 391 660 |
| Saldo 31.12.2019 | 2 500 | 2 358 879 | 2 361 379 |

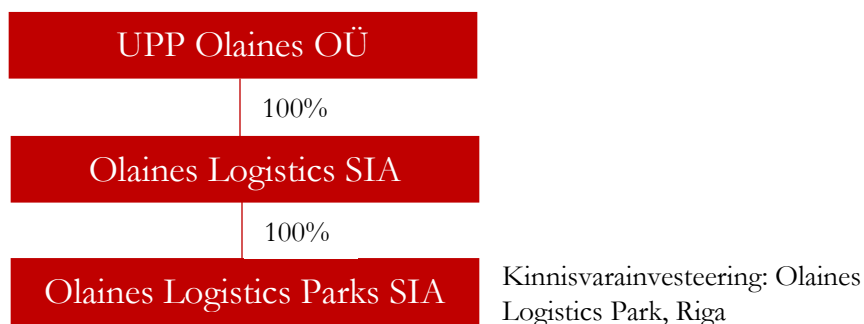
| (eurodes) | Osakapital | Jaotamata kasum | Omakapital kokku |
|-------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| Saldo 31.12.2017 | 2 500 | 0 | 2 500 |
| Koondkasum kokku | 0 | 967 219 | 967 219 |
| Saldo 31.12.2018 | 2 500 | 967 219 | 969 719 |

LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2019 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 4.

2. Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

2.1 Vahearuanne koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata lühendatud konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2019. aasta 12 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vahefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisaruanandelt. Vahearuandega kaasnevad valitud lisad seletavad olulisemaid eelmise konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande bilansipäeva järgseid sündmusi ning transaktsioone, mis on mõjutanud Grupi finantsseisundit ning –tulemusi.

2.2 Muutused olulistes aruandlusstandardites

Vahearuanne arvestuspõhimõtted on samad, mis eelnevas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

Valik uusi IFRS standardeid rakendub 01.01.2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, kuid neil ei ole mõju Grupi raamatupidamisaruannetele.

3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

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

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

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruandes kajastatud informatsiooni, on vahearuanDES samad, mis eelmises konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

4. Tütaretevõtted

UPP Olaines OÜ-l on kontrolliv osalus järgmistes ettevõtetes:

| Ettevõtte nimi | Otsene emaettevõte | Asukohamaa | Osalus | | Tegevus |
|-----------------------------|-----------------------|------------|------------|------------|--------------------|
| | | | 31.12.2019 | 31.12.2018 | |
| Olaines Logistics SIA | UPP Olaines OÜ | Läti | 100% | 100% | Valdusfirma |
| Olaines Logistics Parks SIA | Olaines Logistics SIA | Läti | 100% | 100% | Vara omav ettevõte |

5. Segmendiaruandlus

| Tegevusala | Tulu kolmandatelt osapooltelt | | | |
|----------------|-------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| | IV kv 2019 | IV kv 2018 | 12 kuud 2019 | 12 kuud 2018 |
| (eurodes) | | | | |
| Neto renditulu | 654 287 | 569 252 | 2 588 257 | 2 447 108 |
| Kokku | 654 287 | 569 252 | 2 588 257 | 2 447 108 |

| Geograafiline piirkond | Tulu kolmandatelt osapooltelt | | | |
|------------------------|-------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| | IV kv 2019 | IV kv 2018 | 12 kuud 2019 | 12 kuud 2018 |
| (eurodes) | | | | |
| Läti | 654 287 | 569 252 | 2 588 257 | 2 447 108 |
| Kokku | 654 287 | 569 252 | 2 588 257 | 2 447 108 |

| Geograafiline piirkond | Kinnisvarainvesteering | |
|------------------------|------------------------|-------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| (eurodes) | | |
| Läti | 30 909 000 | 30 762 000 |
| Kokku | 30 909 000 | 30 762 000 |

6. Laenukohustised

| 31.12.2019 | Lühiajaline osa | Pikaajaline osa | Kokku | Alusvaluuta | Intressimäär | Tähtaeg |
|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------------|------------|
| (eurodes) | | | | | | |
| Pangalaen | 1 064 000 | 18 264 324 | 19 595 333 | EUR | 3m Euribor+2,4% | 30.11.2022 |
| Võlakirjad | 0 | 6 215 000 | 6 215 000 | EUR | 7% | 10.11.2022 |
| Omanikulaen | 0 | 2 948 300 | 2 948 300 | EUR | 6% | 15.11.2022 |
| Laenukohustised kokku | 1 064 000 | 27 427 624 | 28 491 624 | | | |

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

7. Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglates väärtuses kajastatavad finantsvarad ning -kohustised

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

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

| 31.12.2019 seisuga | Tase 1 | Tase 2 | Tase 3 |
|--------------------------|--------|---------|--------|
| (eurodes) | | | |
| Finantskohustised | | | |
| Tuletisinstrumendid | | 456 209 | |

| 31.12.2018 seisuga | Tase 1 | Tase 2 | Tase 3 |
|--------------------------|--------|---------|--------|
| (eurodes) | | | |
| Finantskohustised | | | |
| Tuletisinstrumendid | | 416 879 | |

Finantsvarad ning –kohustised, mida ei kajastata õiglasel väärtuses, kuid mille õiglane väärtust avaldatakse

| 31.12.2019 seisuga | Tase 1 | Tase 2 | Tase 3 | Bilansiline väärtus |
|--|---------|--------|------------|---------------------|
| (eurodes) | | | | |
| Finantsvarad | | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 561 462 | | | 561 462 |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | | | 204 939 | 204 939 |
| Finantskohustised | | | | |
| Intressikandvad laenu- ja võlakohustised | | | 28 491 624 | 28 958 633 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | | | 366 189 | 376 757 |

| 31.12.2018 seisuga | Tase 1 | Tase 2 | Tase 3 | Bilansiline väärtus |
|--|---------|--------|------------|---------------------|
| (eurodes) | | | | |
| Finantsvarad | | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 426 691 | | | 426 691 |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | | | 300 576 | 300 576 |
| Finantskohustised | | | | |
| Intressikandvad laenu- ja võlakohustised | | | 29 656 633 | 29 656 633 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | | | 446 036 | 446 036 |

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

8. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

| Ettevõtte nimi | Tüüp | Asukoht | Osalus | |
|-----------------------------|---|---------|------------|------------|
| | | | 30.12.2019 | 31.12.2018 |
| United Partners Property OÜ | Otsene emaettevõtte | Eesti | 100% | 100% |
| United Partners Group OÜ | Lõplik emaettevõtte ning kontrolliv osapool | Eesti | 100% | 100% |

Seotud tehingud ning saldod

2019. aasta 12 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 | 12 kuud 2019 |
|---|--------------|
| (eurodes) | |
| Perioodi alguse laenusaldo (31.12.2018) | 3 048 300 |
| Laenu tagasimaksud | (100 000) |
| Intressikulud | (180 081) |
| Makstud intress | (122 275) |
| Perioodi lõpu laenusaldo (31.12.2019) | 2 948 300 |

JUHATUSE KINNITUS

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2019. aasta 12 kuu vahearuanne 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 2019. aasta 12 kuu perioodil suurem või võrdne 1,1'ga ning sel perioodil pole aset leidnud erakorralise varajase lunastuse sündmust.

Digitaalselt allkirjastatud,

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

02.03.2020, Tallinn