



UNITED PARTNERS

2020. aasta 3 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2020. aasta 3 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2020 – 31.03.2020 ('3 kuud 2020')

Ettevõtte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Address: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2020. AASTA 3 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, kadastrinumber 8080 003 0029, registreeritud Olaine valla linna maakatastris nr. 5439. Ettevõtte 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.

UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

COVID-19 mõju Ettevõtte majandustegevusele

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

Aruandlusperioodi vältel ei olnud Ettevõtte majandustegevus COVID-19 puhangust otseselt mõjutatud. Juhatare parim hinnang näeb ette, et olukorras kus viiruse puhang ning sellest tingitud majandusseisak oluliselt ei süvene, siis tulenevalt Ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete tegevusvaldkonnast, eeldab Juhatus COVID-19 mõju Ettevõtte majandustulemustele mõõdukaks.

2020. aasta esimese kvartali finantsülevaade

Neto renditulu laekus 2020. a. esimeses kvartalis Ettevõttele 657 214 eurot, vastab ootustele ning on sarnasel tasemel 2019. a. esimese kvartaliga, mil Ettevõttele laekus neto renditulu 649 713 eurot.

Ettevõtte ärikasumi tulem 2020. a. esimeses kvartalis oli 619 887 377 eurot, mis on 3,8% vähem võrreldes 2019. a. esimese kvartaliga, mil Ettevõtte tegi ärikasumit 644 147 eurot. Madalam ärikasum aruandlusperioodil on tingitud kõrgematest üldhalduskuludest.

Aruandlusperioodi kasum 2020. a. esimeses kvartalis oli 329 107, mis on 23% rohkem võrreldes 2019. a. esimese kvartaliga, mil Ettevõtte puhaskasum oli 267 473 eurot. Kasumi kasv aruandlusperioodil on tingitud madalamatest finantskuludest võrreldes 2019. a. esimese kvartaliga, mil muudatused intressivahetuslepingu õiglases väärtuses tõstid Ettevõtte finantskulusid.

SIA Olaines Logistics ja SIA Olaines Logistics Parks ühinemine

22. jaanuaril 2020 ühinesid Ettevõtte Läti tütarettevõtted SIA Olaines Logistics ning SIA Olaines Logistics Parks. Ühinemine oli tavapärane protsess mida on kirjeldatud ka võlakirjade tingimustes, kus SIA Olaines Logistics Parks, kes oli tehingus ostetav, ühendati SIA Olaines Logistics'iga, kes oli tehingus ostja. Ühinemine

võttis plaanitus kauem aega tulenevalt Läti seadusandluse eripärast. Ühinemise tulemusena tõuseb veelgi Ettevõtte operatsioonide ning juhtimise efektiivsus. Grupi uus struktuur on leitav Lisa 1.

2020. aasta 3 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	I kv 2020	I kv 2019
Neto renditulu	657 214	649 713
Ärikasum	619 887	644 147
Perioodi kasum	329 107	267 473

(eurodes)	31.03.2020	31.03.2019
Kinnisvarainvesteering	30 909 000	30 762 000
Intressikandvad laenud	28 226 632	29 390 632
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	25 278 332	26 342 332

	3 kuud 2020	3 kuud 2019
Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasum)	49%	41%
ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)	1,04%	0,85%
DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,2	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	I kv 2020	I kv 2019
Neto renditulu	5	657 214	649 713
Neto renditulu		657 214	649 713
Üldhalduskulud		(37 327)	(5 566)
Ärikasum		619 887	644 147
Finantstulud / (kulud)		(290 780)	(376 674)
Kasum enne tulumaksu		329 107	267 473
Äriühingu tulumaks		0	0
Aruandeperioodi kasum		329 107	267 473
Aruandeperioodi koondkasum kokku		329 107	267 473

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	31.03.2020	31.03.2019
Raha ja raha ekvivalendid		534 344	523 170
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		313 568	281 913
Käibevara kokku		847 912	805 083
Kinnisvarainvesteering		30 909 000	30 762 000
Põhivara kokku		30 909 000	30 762 000
VARAD KOKKU		31 756 912	31 567 083
Võlad tarnijatele ja muud võlad		379 344	450 946
Tuletisinstrumendid		448 432	488 313
Laenukohustised	6	1 064 004	1 064 000
Lühiajalised kohustised		1 891 780	2 003 259
Laenukohustised	6	27 162 628	28 326 632
Pikaajalised kohustised		27 162 628	28 326 632
KOHUSTISED KOKKU		29 054 408	30 329 891
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		2 700 004	1 234 692
OMAKAPITAL KOKKU		2 702 504	1 237 192
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		31 756 912	31 567 083

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	I kv 2020	I kv 2019
Ärikasum		619 887	644 147
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		-144 354	18 663
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		16 710	2 719
Makstud tulumaks		-50	0
Rahavood äritegevusest kokku		492 193	665 529
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	0
Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksud		(266 000)	(266 001)
Makstud intressid		(253 323)	(303 049)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(519 323)	(569 050)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(27 130)	96 479
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		561 474	426 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		534 344	523 170

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2019	2 500	2 370 897	2 373 397
Koondkasum kokku	0	329 107	329 107
Saldo 31.03.2020	2 500	2 700 004	2 702 504

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2018	2 500	967 219	969 719
Koondkasum kokku		267 473	267 473
Saldo 31.03.2019	2 500	1 234 692	1 237 192

LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.03.2020 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 4.

2. Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

2.1 Vahearuaude koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata lühendatud konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2020. aasta 3 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vabefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisaruanandelt. Vahearuaudega 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

Vahearuaude 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 emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.03.2020	31.03.2019	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma
Olaines Logistics Parks SIA	Olaines Logistics SIA	Läti	0%	100%	Vara omav ettevõtte

5. Segmendiaruandlus

Tegevusala	Tulu kolmandatelt osapooltelt	
	I kv 2020	I kv 2019
(eurodes)		
Neto renditulu	671 312	649 713
Kokku	671 312	649 713

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt osapooltelt	
	I kv 2020	I kv 2019
(eurodes)		
Läti	671 312	649 713
Kokku	671 312	649 713

Geograafiline piirkond	Kinnisvarainvesteering	
	31.03.2020	31.03.2019
(eurodes)		
Läti	30 909 000	30 762 000
Kokku	30 909 000	30 762 000

6. Laenukohustised

31.03.2020	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 004	17 999 328	19 063 332	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	1 064 004	27 162 628	28 226 632			

31.03.2019	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	19 063 332	20 127 332	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	28 326 632	29 390 632			

7. Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad ning -kohustised

Allolevas tabelis on õiglases 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.

31.03.2020 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		448 432	

31.03.2019 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		488 313	

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

31.03.2020 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	534 344			534 344
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			313 568	313 568
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			28 226 632	28 226 632
Võlad tarnijatele ja muud võlad			379 344	379 344

31.03.2019 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	523 170			523 170
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			281 913	281 913
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			29 390 632	29 390 632
Võlad tarnijatele ja muud võlad			450 946	450 946

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	
			31.03.2020	31.03.2019
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

Seotud tehingud ning saldod

2020. aasta 3 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	3 kuud 2020	3 kuud 2019
(eurodes)		
Perioodi alguse laenusaldo (31.12.2019)	2 948 300	3 048 300
Intressikulud	(44 225)	(45 724)
Makstud intress	0	(43 354)
Perioodi lõpu laenusaldo (31.03.2020)	2 948 300	3 048 300

JUHATUSE KINNITUS

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2020. aasta 3 kuu vahearuanandes 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 2020. aasta 3 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

21.04.2020, Tallinn