



UNITED PARTNERS

2020. aasta 9 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2020. aasta 9 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2020 – 30.09.2020 ('9 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 9 KUU KOHTA

Üldine informatsioon

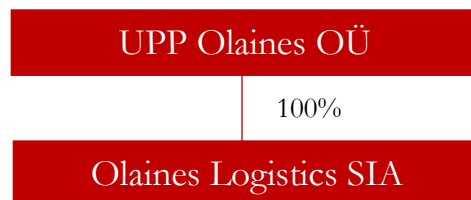
UPP Olaines OÜ (edaspidi 'Ettevõte', ja koos tütarettevõtetega 'Grupp') asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Park asukoht on Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumber 8080 003 0029, 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.

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 Grupi struktuur seisuga 30.09.2020 on järgmine:



UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

2020. aasta 9 kuu tegevusaruanne

Grupi 2020 9 kuu neto renditulu oli 1 979 158 (2019 9 kuud: 1 940 078) eurot. Ärikasum sama perioodi eest oli 1 863 489 (2019 9 kuud: 1 881 404) eurot ja puhaskasum 1 031 187 (2019 9 kuud: 769 464) eurot.

Grupi äritegevuseks on renditulu kogumine, kinnisvaraobjekti haldamine ning laenukohustuste teenindamine. Laenukohustused moodustavad fikseeritud intressiga võlakirjad ning investeerimislaen, mille intress on samuti intressituletuslepinguga fikseeritud. Tulude pooltel on stabiilne triple-net renditulu tugevatelt rentnikelt, mis on põhiosas fikseeritud kesk-pikkade lepingutega ning mida indekseeritakse vastavalt inflatsioonile. Tulenevalt Grupi äritegevusest on tema majandustegevus ja finantstulemused üldiselt raskesti mõjutatavad erinevate väliste tegurite poolt.

2020. aasta 9 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	III kv 2020	III kv 2019	9 kuud 2020	9 kuud 2019
Neto renditulu	670 298	648 560	1 979 158	1 940 078
Ärikasum	635 253	636 604	1 863 489	1 881 404
Perioodi kasum	373 535	314 754	1 031 187	769 464

(eurodes)	30.09.2020	31.12.2019
Kinnisvarainvesteering	30 909 000	30 909 000
Intressikandvad laenud	27 694 631	28 492 625
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	24 746 331	25 544 325

	9 kuud 2020
Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasum)	52%
ROA, % (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)	3,2%
DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,2

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.

Grupis ei ole peale juhatuse ning nõukogu teisi töötajaid.

2020. aastal moodustas Grupi emaettevõtte, UPP Olaines OÜ, auditikomitee ning see koosneb kolmest liikmest.

KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	III kv 2020	III kv 2019	9 kuud 2020	9 kuud 2019
Neto renditulu	5	670 298	648 560	1 979 158	1 940 078
Neto renditulu		670 298	648 560	1 979 158	1 940 078
Üldhalduskulud		(35 045)	(11 956)	(115 669)	(43 674)
Muud tulud / (kulud)		0	0	0	(15 000)
Ärikasum		635 253	636 604	1 863 489	1 881 404
Finantstulud / (kulud)		(261 718)	(321 850)	(832 302)	(1 111 940)
Kasum enne tulumaksu		373 535	314 754	1 031 187	769 464
Aruandeperioodi kasum		373 535	314 754	1 031 187	769 464
Aruandeperioodi koondkasum kokku		373 535	314 754	1 031 187	769 464

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.09.2020	31.12.2019
Raha ja raha ekvivalendid		752 089	561 474
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		317 024	204 939
Käibevara kokku		1 069 113	766 413
Kinnisvarainvesteering		30 909 000	30 909 000
Põhivara kokku		30 909 000	30 909 000
VARAD KOKKU		31 978 113	31 675 413
Võlad tarnijatele ja muud võlad		471 396	358 749
Tuletisinstrumendid		407 502	455 217
Laenukohustised	6	1 064 004	1 064 000
Lühiajalised kohustised		1 942 902	1 877 966
Laenukohustised	6	26 630 627	27 428 625
Pikaajalised kohustised		26 630 627	27 428 625
KOHUSTISED KOKKU		28 573 529	29 306 591
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		3 402 084	2 366 322
OMAKAPITAL KOKKU		3 404 584	2 368 822
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		31 978 113	31 675 413

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	III kv 2020	III kv 2019	9 kuud 2020	9 kuud 2019
Kasum enne tulumaksu	373 535	314 754	1 031 187	769 464
Korrigeerimine: finantstulude/ (-kuludega)	261 718	321 850	832 302	1 111 940
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	635 253	636 604	1 863 489	1 881 404
Nõuete vähenemine / (suurenemine)	112 070	6 211	(102,722)	174 004
Võlgade suurenemine / (vähenemine)	(4 471)	(95 165)	11 480	(214 290)
Makstud tulumaks	0	0	(50)	0
Rahavood äritegevusest kokku	742 852	547 650	1 772 197	1 841 118
Saadud laenukohustised	0	100 000	0	100 000
Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksud	(266 000)	(266 000)	(798 002)	(798 003)
Makstud intressid	(280 498)	(260 566)	(783 581)	(850 228)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	(546 498)	(426 566)	(1 581 583)	(1 548 231)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	196 354	121 083	190 615	292 887
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	555 735	598 495	561 474	426 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	752 089	719 578	752 089	719 578

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2019	2 500	2 366 322	2 368 822
Koondkasum kokku	0	1 035 762	1 035 762
Saldo 30.09.2020	2 500	3 402 084	3 404 584

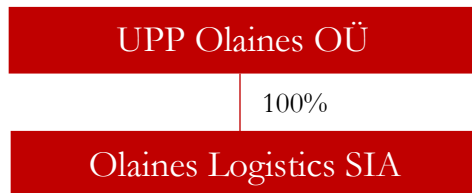
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2018	2 500	967 219	969 719
Koondkasum kokku	0	769 464	769 464
Saldo 30.09.2019	2 500	1 736 683	1 739 183

LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ Grupi struktuur seisuga 30.09.2020 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 4.

2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

2.1 Vahearuaande koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata, lühendatud, UPP Olaines OÜ konsolideeritud 2020. aasta 9 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vahelinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisaruanndelt. Vahearuaandega 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

Vahearuaande 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

Juhtkond teeb 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 finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, on vahearuanndes samad, mis eelmises konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

4. Tütaretevõtted

UPP Olaines OÜ-l on kontrolliv osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			30.09.2020	31.12.2019	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

Olaines Logistics Parks SIA ühendati 22.jaanuaril 2020 emaettevõtte, Olaines Logistics SIA'ga. Ühendajaks oli emaettevõtte ja äriühing jätkab tegevust Olaines Logistics SIA nime all.

5. Segmendiaruandlus

Tegevusala	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	III kv 2020	III kv 2019	9 kuud 2020	9 kuud 2019
(eurodes)				
Neto renditulu	670 298	648 560	1 979 158	1 940 078
Kokku	670 298	648 560	1 979 158	1 940 078

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	III kv 2020	III kv 2019	9 kuud 2020	9 kuud 2019
(eurodes)				
Läti	670 298	648 560	1 979 158	1 940 078
Kokku	670 298	648 560	1 979 158	1 940 078

Geograafiline piirkond	Kinnisvarainvesteering	
	30.09.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Läti	30 909 000	30 909 000
Kokku	30 909 000	30 909 000

6. Laenukohustised

30.09.2020	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 004	17 467 327	18 531 331	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	26 630 627	27 694 631			

31.12.2019	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	18 265 325	19 329 325	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	27 428 625	28 492 625			

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.

30.09.2020 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		455 217	

31.12.2019 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		407 502	

Finantsvarad ning –kohustised, mida ei kajastata õiglasest väärtusest, kuid mille õiglase väärtust avaldatakse

30.09.2020 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	752 089			752 089
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			317 024	317 024
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			27 694 631	27 694 631
Võlad tarnijatele ja muud võlad			471 396	471 396

31.12.2019 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	561 474			561 474
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			204 939	204 939
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			28 492 625	28 492 625
Võlad tarnijatele ja muud võlad			358 749	358 749

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 on kontrolliv osalus järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			30.09.2020	31.12.2019
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Grupi emaettevõtte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

Seotud tehingud ning saldod

Aruande- ja võrdlusperioodil 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 2020	9 kuud 2019
(eurodes)		
Perioodi alguse laenusaldo	2 948 300	3 048 300
Intressikulud	(132 674)	(135 823)
Makstud intress *	(35 725)	(72 258)
Perioodi lõpu laenusaldo	2 948 300	3 148 300

* Aruandeperioodil intresse rahas tasutud ei ole, võrdlusperioodil tasuti osaliselt rahas

JUHATUSE KINNITUS

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ konsolideeritud 2020. aasta 9 kuu vahearuanes kajastatud finantsiline ning muu informatsioon annab tõese ning õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ning –sisundist.

Vastavalt UPP Olaines OÜ võlakirjade tingimuste punktidele 3.5.3 ning 3.5.4 kinnitab juhtkond, et UPP Olaines OÜ *DSCR* on 2020. aasta 9 kuu perioodil suurem või võrdne 1,2'ga ning sel perioodil pole aset leidnud erakorralise varajase lunastuse sündmust.

Digitaalselt allkirjastatud,

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

30.10.2020, Tallinn