



UNITED PARTNERS

2020. aasta 12 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2020. aasta 12 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2020 – 31.12.2020 ('12 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 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. 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 on jätkuvalt tegutsev.

2020. aasta neljanda kvartali ning kogu majandusaasta finantsülevaade

Grupi 2020 12 kuu neto renditulu oli 2 637 007 (2019 12 kuud: 2 589 379) eurot. Ärikasum sama perioodi eest oli 2 482 439 (2019 12 kuud: 2 649 256) eurot ja puhaskasum 1 370 964 (2019 12 kuud: 1 399 103) 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 poolel 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 12 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	IV kv 2020	IV kv 2019	12 kuud 2020	12 kuud 2019
Neto renditulu	657 849	654 287	2 637 007	2 589 379
Ärikasum	618 950	769 377	2 482 439	2 649 256
Perioodi kasum	251 417	623 900	1 370 964	1 399 103

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Kinnisvarainvesteering	30 909 000	30 909 000
Intressikandvad laenud	26 364 626	28 492 625
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	23 416 326	25 544 325

12 kuud 2020

Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasumitulu)	56%
ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)	4,7%
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.

Juhatusel ning nõukogul liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid.

Ettevõtte ei ole peale juhatuse ning nõukoguliikmete töötajaid.

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

KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	IV kv 2020	IV kv 2019	12 kuud 2020	12 kuud 2019
Neto renditulu	5	657 849	654 287	2 637 007	2 589 379
Neto renditulu		657 849	654 287	2 637 007	2 589 379
Üldhalduskulud		(38 899)	(31 910)	(154 568)	(71 123)
Muud tulud / (kulud)		0	(16 000)	0	(16 000)
Kasum/(kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest		0	147 000	0	147 000
Ärikasum		618 950	769 377	2 482 439	2 649 256
Finantstulud / (kulud)		(436 793)	(145 477)	(1 111 475)	(1 250 103)
Kasum enne tulumaksu		251 417	623 900	1 370 964	1 399 153
Äriühingu tulumaks					(50)
Aruandeperioodi kasum		251 417	623 900	1 370 964	1 399 103
Aruandeperioodi koondkasum kokku		251 417	623 900	1 370 964	1 399 103

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja raha ekvivalendid		676 373	561 474
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		171 124	204 939
Käibevara kokku		847 497	766 413
Kinnisvarainvesteering		30 909 000	30 909 000
Põhivara kokku		30 909 000	30 909 000
VARAD KOKKU		31 756 497	31 675 413
Võlad tarnijatele ja muud võlad		369 527	358 762
Tuletisinstrumendid		363 979	455 204
Laenukohustised	6	1 064 004	1 064 000
Lühiajalised kohustised		1 797 510	1 877 966
Laenukohustised	6	26 364 626	27 428 625
Pikaajalised kohustised		26 364 626	27 428 625
KOHUSTISED KOKKU		28 162 136	29 306 591
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		3 591 861	2 366 322
OMAKAPITAL KOKKU		3 594 361	2 368 822
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		31 756 497	31 675 413

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	IV kv 2020	IV kv 2019	12 kuud 2020	12 kuud 2019
Kasum enne tulumaksu		251 417	629 689	1 370 964	1 399 153
Finantstulud/(kulud)		367 533	137 984	1 111 475	1 250 103
Muud korrigeerimised		0	(147 000)	0	(147 000)
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		618 950	620 673	2 482 439	2 502 256
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		214 346	(34 013)	111 624	95 637
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		(4 108)	(23 896)	7 372	(200 738)
Makstud tulumaks		0	(54)	(50)	(54)
Rahavood äritegevusest kokku		829 188	560 464	2 601 385	2 397 101
Saadud intressid		0	0	0	2
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	0	0	2
Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksed		(266 000)	(465 998)	(1 064 001)	(1 164 000)
Makstud intressid		(488 904)	(252 582)	(1 272 485)	(1 098 333)
Makstud dividendid		(150 000)		(150 000)	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(904 904)	(718 580)	(2 486 486)	(2 262 333)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(75 716)	(158 116)	114 899	134 770
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		752 089	719 578	561 474	426 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		676 373	561 461	676 373	561 461

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

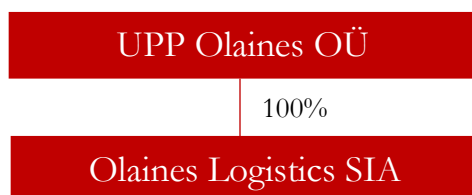
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2018	967 291	2 500	969 719
Koondkasum kokku	1 399 103	0	1 399 103
Saldo 31.12.2019	2 366 322	2 500	2 368 822
Koondkasum kokku	1 370 964	0	1 370 964
Muud muutused	4 575	0	4 575
Dividendimakse	-150 000	0	-150 000
Saldo 31.12.2020	3 591 861	2 500	3 594 361

LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2020 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 12 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 olulistest 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 vahearuaudes samad, mis eelmises konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

4. Tütarettevõtted

UPP Olaines OÜ-l on kontrolliv osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.12.2020	31.12.2019	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

5. Segmendiaruandlus

Tegevusala	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	IV kv 2020	IV kv 2019	12 kuud 2020	12 kuud 2019
(eurodes)				
Neto renditulu	657 849	654 287	2 637 007	2 589 379
Kokku	657 849	654 287	2 637 007	2 589 379

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	IV kv 2020	IV kv 2019	12 kuud 2020	12 kuud 2019
(eurodes)				
Läti	657 849	654 287	2 637 007	2 589 379
Kokku	657 849	654 287	2 637 007	2 589 379

Geograafiline piirkond	Kinnisvarainvesteering	
	31.12.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Läti	30 909 000	30 909 000
Kokku	30 909 000	30 909 000

6. Laenukohustised

31.12.2020	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 004	17 201 326	18 265 330	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	26 364 626	27 428 630			

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.

31.12.2020 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		363 979	

31.12.2019 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		455 217	

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

31.12.2020 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	676 375			676 375
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			171 124	171 124
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			27 428 633	27 428 633
Võlad tarnijatele ja muud võlad			369 527	369 527
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			358 762	358 762

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	
			31.12.2020	31.12.2019
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 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 2020
(eurodes)	
Perioodi alguse laenusaldo (31.12.2019)	2 948 300
Intressikulud	(277 730)
Makstud intress	(144 487)
Perioodi lõpu laenusaldo (31.12.2020)	2 948 300

JUHATUSE KINNITUS

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2020. aasta 12 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 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

31.01.2021, Tallinn