



UNITED PARTNERS

2021. aasta 3 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2021. aasta 3 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2021 – 31.03.2021 ('3 kuud 2021')

Ettevõtte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Address: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2021. AASTA 3 KUU KOHTA

Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ (edaspidi 'Ettevõtte', ja koos tütarettevõttega 'Grupp') asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks läbi tütarettevõtte Olaines Logistics SIA. Olaines Logistics Park asukoht on Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumber 8080 003 0029, registreeritud Olaine valla linna maakatastris nr. 5439.

Juhtkonnal puudub informatsioon trendidest, ebakindlustest, nõuetest, kohustustest või sündmustest, mis võiks tõenäoliselt osutada olulist mõju Ettevõtte ning Grupi väljavaadetele aruandlusperioodi järgsel perioodil väljaspool regulaarset äritegevust. Samuti ei ole Ettevõtte ega Grupi äritegevus mõjutatud hooajalistest faktoritest ning puudub sotsiaalne või keskkondlik mõju.

UPP Olaines OÜ ja tema tütarettevõtte Olaines Logistics SIA on jätkuvalt tegutsesvad.

2021. aasta esimese kvartali finantsülevaade

Grupi 2021 3 kuu neto renditulu oli 600 198 (2020 3 kuud: 657 214) eurot. Ärikasum sama perioodi eest oli 562 109 (2020 3 kuud: 619 887) eurot ja puhaskasum 303 501 (2020 3 kuud: 358 561) 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.

Muudatused Ettevõtte üürilepingutes

15.01.2021 lõppes üürileping Plesko Real Estate SIA'ga. Nimetatud äriühing üüris Olaines Logistics Park-is kokku 1 573 m² lao- ning administratiivpinda.

15.03.2021 lõppes üürileping Premier Restaurants Latvija SIA'ga. Nimetatud äriühing üüris Olaines Logistics Park-is kokku 2 382 m² lao- ning administratiivpinda.

18.01.2021 sõlmis Olaines Logistics SIA 5 aastase üürilepingu ettevõttega NNL LV SIA. NNL LV SIA võttis üürile kokku 2 663 m² lao- ning administratiivpinda. Nimetatud äriühing pakub 3PL teenuseid tuntud Baltimaade ettevõtetele, nende seas Premia, Maxima jt.

16.04.2021 täiendati Girtekos Logistika SIA üürilepingut, millega viimane võttis üürile täiendavalt 1 177 m² lao- ning administratiivpinda.

Mainitud muudatused üürilepingutes ei mõjuta oluliselt Grupi 2021. majandusaasta üüritulu, erandina 1. kvartal 2021, mille jooksul toimus pindade üleandmine ning vastuvõtmine.

Muudatus United Partners Group logistikainvesteeringute struktuuris

Märtsis 2021 restruktureeriti United Partners Group OÜ siseselt logistikainvesteeringute gruppi. Varasemalt oli Ettevõtte otsene emattevõtte United Partners Property OÜ, kuhu kuulusid ka United Partners Group OÜ elamuarenduse investeeringud. United Partners Group OÜ logistikainvesteeringud, sh. Ettevõtte, kuuluvad nüüd United Partners Property OÜ omanduses oleva haldusettevõtte, UPP Logistics Properties OÜ, omandusse. Restruktureerimise eesmärk oli tekitada United Partners Group OÜ logistikakinnisvara investeeringutele ning elamuarenduse investeeringutele eraldiseisvad haldusüksused.

2021. aasta 3 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	I kv 2021	I kv 2020
Neto renditulu	600 198	657 214
Ärikasum	562 109	619 887
Perioodi kasum	303 501	329 107

(eurodes)	31.03.2021	31.03.2020
Kinnisvarainvesteering	31 320 000	30 909 000
Intressikandvad laenud	27 156 360	28 226 632
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	24 214 332	25 278 332

	3 kuud 2021	3 kuud 2020
Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasum)	50,6%	49%
ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)	0,94%	1,04%
DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,1	1,2

Juhtkond ja nõukogu

UPP Olaines OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees. Olaines Logistics SIA juhatuses on samuti üks liige: Siim Sild, juhatuse esimees.

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

UPP Olaines OÜ juhatuse ning nõukogu liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid. Küll on määratud töötasu Olaines Logistics SIA juhatuse liikmele vastavalt Läti Vabariigis kehtivale seadusele.

Grupis ei ole peale juhatuse ning nõukogu liikmete teisi töötajaid.

KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	I kv 2021	I kv 2020
Neto renditulu	5	600 198	657 214
Neto renditulu		600 198	657 214
Üldhalduskulud		(38 089)	(37 327)
Ärikasum		562 109	619 887
Finantstulud / (kulud)		(258 608)	(290 780)
Kasum enne tulumaksu		303 501	329 107
Äriühingu tulumaks		0	0
Aruandeperioodi kasum		303 501	329 107
Aruandeperioodi koondkasum kokku		303 501	329 107

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	31.03.2021	31.03.2020
Raha ja raha ekvivalendid		671 494	534 344
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		197 408	313 568
Käibevara kokku		868 902	847 912
Kinnisvarainvesteering		31 320 000	30 909 000
Põhivara kokku		31 320 000	30 909 000
VARAD KOKKU		32 188 902	31 756 912
Võlad tarnijatele ja muud võlad		438 615	379 344
Tuletisinstrumendid		331 384	448 432
Laenukohustised	6	1 064 004	1 064 004
Lühiajalised kohustised		1 834 003	1 891 780
Laenukohustised	6	26 092 356	27 162 628
Pikaajalised kohustised		26 092 356	27 162 628
KOHUSTISED KOKKU		27 926 359	29 054 408
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		4 260 043	2 700 004
OMAKAPITAL KOKKU		4 262 543	2 702 504
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		32 188 902	31 756 912

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	I kv 2021	I kv 2020
Ärikasum		562 109	619 887
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		-71 787	-144 354
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		15 681	16 710
Makstud tulumaks		0	-50
Rahavood äritegevusest kokku		506 003	492 193
Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksud		(266 001)	(266 000)
Makstud intressid		(244 881)	(253 323)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(510 882)	(519 323)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(4 879)	(27 130)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		676 373	561 474
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		671 494	534 344

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2020	2 500	3 956 542	3 959 042
Koondkasum kokku	0	303 501	303 501
Saldo 31.03.2021	2 500	4 260 043	4 260 043

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

LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.03.2021 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 4.

2. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

2.1 Vahearuaande koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata, lühendatud, konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2021. aasta 3 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vabefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2020 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

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

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.

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

4. Tütaretevõtted

UPP Olaines OÜ-l on valitsev osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.03.2021	31.03.2020	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

5. Segmendiaruandlus

Tegevusala	Tulu kolmandatelt osapooltelt	
	I kv 2021	I kv 2020
(eurodes)		
Neto renditulu	600 198	671 312
Kokku	600 198	671 312

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt osapooltelt	
	I kv 2021	I kv 2020
(eurodes)		
Läti	600 198	671 312
Kokku	600 198	671 312

Geograafiline piirkond	Kinnisvarainvesteering	
	31.03.2021	31.03.2020
(eurodes)		
Läti	31 320 000	30 909 000
Kokku	31 320 000	30 909 000

6. Laenukohustised

31.03.2021	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 004	16 935 328	17 999 332	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 942 028	2 942 028	EUR	8%	Tähtajatu
Laenukohustised kokku	1 064 004	26 092 356	27 156 360			

31.03.2020	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	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%	Tähtajatu
Laenukohustised kokku	1 064 000	27 162 628	28 226 632			

7. Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad ning -kohustised

Allolevas tabelis on õiglase 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.

31.03.2021 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		331 384	
31.03.2020 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		448 432	

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

31.03.2021 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	671 494			671 494
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			197 408	197 408
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			27 156 360	27 156 360
Võlad tarnijatele ja muud võlad			438 615	438 615

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

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	
			31.03.2021	31.03.2020
UPP Logistics Properties OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	100%	0%
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	0%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõtte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

Seotud tehingud ning saldod

Aruandeperioodi jooksul toimusid järgnevad tehingud seoses UPP Olaines OÜ emaettevõtte UPP Logistics Properties OÜ poolt antud laenuga UPP Olaines OÜ-le:

Laenud United Partners Property OÜ-lt	3 kuud 2021	3 kuud 2020
(eurodes)		
Perioodi alguse laenusaldo (31.12.2020)	2 948 300*	2 948 300*
Intressikulud	(51 486)	(44 225)*
Makstud intress	0	0
Perioodi lõpu laenusaldo (31.03.2021)	2 942 028	2 948 300*

*Laenuandjaks oli United Partners Property OÜ

Märtsis 2021 restruktureeriti United Partners Group OÜ siseselt logistikainvesteeringute gruppi. Varasemalt oli Ettevõtte otsene emaettevõtte United Partners Property OÜ, kuhu kuulusid ka United Partners Group OÜ elamuarenduse investeeringud. United Partners Group OÜ logistikainvesteeringud, sh. Ettevõtte, kuuluvad nüüd United Partners Property OÜ omanduses oleva haldusettevõtte, UPP Logistics Properties OÜ, omandusse. Restruktureerimise käigus andis United Partners Property OÜ üle UPP Logistics Properties OÜ-le ka Ettevõttele antud omanikulaenu. Restruktureerimise eesmärk oli tekitada United Partners Group OÜ logistikakinnisvara investeeringutele ning elamuarenduse investeeringutele eraldiseisvad haldusüksused.

JUHATUSE KINNITUS

Juhatus esimees kinnitab, et Grupi 2021. aasta 3 kuu vahearuanne kajastatud finantsiline ning muu informatsioon annab tõese ning õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ning –sisundist.

Vastavalt UPP Olaines OÜ võlakirjade tingimuste punktile 3.5.3 ning 3.5.4 kinnitab juhtkond, et Grupi *DSCR* on 2021. 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

30.04.2021, Tallinn