



# UNITED PARTNERS

2021. aasta 9 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2021. aasta 9 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2021 - 30.09.2021 ('9 kuud 2021')

**Ettevõte:** UPP Olaines OÜ

**Registrikood:** 14318601

**Aadress:** Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

**Telefon:** +372 6616 450

**E-mail:** [property@unitedpartners.ee](mailto:property@unitedpartners.ee)

## TEGEVUSARUANNE 2021. AASTA 9 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, kadastrinumbriga 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 tegutsevad.

### 2021. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu finantsülevaade

Grupi 2021. a. III kv. neto renditulu oli 626 923 (2020. a. III kv. 670 298) eurot, 2021. a. 9 kuu neto renditulu oli 1 864 577 (2020. a. 9 kuud 1 979 158) eurot. Ärikasum oli 2021. a. kolmandas kvartalis 542 929 (2020. a. III kv. 635 253) eurot, üheksa kuu ärikasum 1 693 421 (2020. a. 9 kuud 1 863 489) eurot. Grupi puhaskasum oli 2021. a. kolmandas kvartalis 297 664 (2020. a. III kv. 408 988) eurot, üheksa kuu puhaskasum 950 756 (2020. a. 9 kuud 1 119 547) eurot.

Neto renditulu langus aruandlusperioodide võrdluses tuleneb rentnike vahetusest, mida 2021. a. I kv. aruandes kajastati. 2021. a. III kvartalis teostati Olaine Logistikapargis remonttöid mis avaldasid täiendavat mõju kvartali ning 9 kuu neto renditulule.

Grupp tasus 2021. a. III kvartalis 49 715 euro suuruse energiatõhususe trahvi mille määras Būvniecības valsts kontroles birojs (Läti Ehitusjärelevalve Büroo), mis avaldas olulist mõju Grupi III kv. ja 9 kuu puhaskasumile.

Trahv määrati kuna Ettevõtte tütarettevõtte ning Olaine Logistikapargi operaator SIA Olaines Logistics ei edastanud õigeaegselt Büroole 2020. a. energiabilanssi. Ettevõtted mis tarbivad kaks aastat järjest rohkem kui 500 000kWh elektrienergiat aastas peetakse Lätis elektrienergia suurtarbijateks. Sellised ettevõtted peavad investeerima energiatõhususe meetmetesse või neile määratakse trahv vastavalt tarbitud elektrienergia kogusele. Ettevõttel, nagu SIA Olaines Logistics, kes ostetud energiat ei tarbi vaid müüb selle edasi on kohtustus pidada arvet ostetud ja müüdud kilovatt-tundide üle ning edastada vastav bilanss Büroole ettenähtud tähtajaks. SIA Olaines Logistics ei edastanud Büroole 2020. a. energiabilanssi õigeaegselt Grupi varahalduse meeskonnas toimunud muudatuste tõttu. Lisaks ei olnud COVID piirangute tõttu võimalik sõita Lätti, mille tõttu ei olnud meil võimalik kätte saada Büroo poolt meile ainult kirjalikul kujul SIA Olaines Logistics juriidilisele aadressile saadetud meeletuletusi. Selle tulemusena määrati SIA Olaines Logisticsile energiatõhususe trahv meie klientide poolt Olaines Logistikapargis tarbitud ~8 000MWh elektrienergia eest. SIA Olaines Logistics kaebas mitmel korral otsuse edasi Büroole ning lõpuks ka Läti Majandusministeeriumile, kuna SIA Olaines Logistics on tarbinud 0kWh elektrienergiat ning määratud trahv ei ole portportsionaalne rikkumisega (bilansi edastamise kuupäevast mitte kinni pidamine). Paraku kumbki institutsioon meie edasikaebusi ei rahuldanud ning määratud trahv nõuti Grupilt sisse täies ulatuses.

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.

### 2021. aasta 9 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	III kv 2021	III kv 2020	9 kuud 2021	9 kuud 2020
<b>Neto renditulu</b>	<b>626 923</b>	<b>670 298</b>	<b>1 864 577</b>	<b>1 979 158</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>542 929</b>	<b>635 253</b>	<b>1 693 421</b>	<b>1 863 489</b>
<b>Perioodi kasum</b>	<b>297 664</b>	<b>408 988</b>	<b>950 756</b>	<b>1 119 547</b>

  

(eurodes)	30.09.2021	30.09.2020
<b>Kinnisvarainvesteering</b>	<b>31 320 000</b>	<b>30 909 000</b>
<b>Intressikandvad laenud</b>	<b>26 624 362</b>	<b>27 694 631</b>
<b>Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta</b>	<b>23 682 334</b>	<b>24 746 331</b>

  

	9 kuud 2021	9 kuud 2020
<b>Puhaskasumi marginaal, %</b> (Puhaskasum / Puhaskasum / Puhaskasum / Puhaskasum)	<b>50,1%</b>	<b>56,6%</b>
<b>ROA</b> (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)	<b>4,05%</b>	<b>4,83%</b>
<b>LTV</b> (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	<b>75,6%</b>	<b>80,1%</b>
<b>DSCR</b> (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>

### 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 Vabariigi kehtivale seadusele.

Grupis ei ole peale juhatuse ning nõukogu liikmete teisi töötajaid.

## LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## Lühendatud konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)	Lisa	III kv 2021	III kv 2020	9 kuud 2021	9 kuud 2020
Neto renditulu	4	626 923	670 298	1 865 121	1 979 158
<b>Neto renditulu</b>		<b>626 923</b>	<b>670 298</b>	<b>1 865 121</b>	<b>1 979 158</b>
Üldhalduskulud		(34 279)	(35 045)	(121 985)	(115 669)
Muud tegevuskulud		(49 715)	0	(49 715)	
<b>Ärikasum</b>		<b>542 929</b>	<b>635 253</b>	<b>1 693 421</b>	<b>1 863 489</b>
Finantstulud / (kulud)		(245 265)	(232 265)	(742 665)	(743 942)
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>297 664</b>	<b>402 988</b>	<b>950 756</b>	<b>1 119 547</b>
Äriühingu tulumaks		0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi kasum</b>		<b>297 664</b>	<b>402 988</b>	<b>950 756</b>	<b>1 119 547</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>297 664</b>	<b>402 988</b>	<b>950 756</b>	<b>1 119 547</b>

## Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.09.2021	30.09.2020
Raha ja raha ekvivalendid		712 869	752 089
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		231 037	317 024
<b>Käibevara kokku</b>		<b>943 906</b>	<b>1 069 113</b>
Kinnisvarainvesteering		31 320 000	30 909 000
<b>Põhivara kokku</b>		<b>31 320 000</b>	<b>30 909 000</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>32 263 906</b>	<b>31 978 113</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad		505 591	383 036
Tuletisinstrumendid		224 155	407 502
Laenukohustised	5	1 064 004	1 064 004
<b>Lühiajalised kohustised</b>		<b>1 793 750</b>	<b>1 854 542</b>
Laenukohustised	5	25 560 358	26 630 627
<b>Pikaajalised kohustised</b>		<b>25 560 358</b>	<b>26 630 627</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>27 354 108</b>	<b>28 485 169</b>
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		4 907 298	3 490 444
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>4 909 798</b>	<b>3 492 944</b>
<b>OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>32 263 906</b>	<b>31 978 113</b>

**Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	III kv 2021	III kv 2020	9 kuud 2021	9 kuud 2020
<b>Ärikasum</b>		<b>542 929</b>	<b>635 253</b>	<b>1 693 421</b>	<b>1 863 489</b>
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		11 567	112 070	(63 203)	77 278
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		(39 081)	(4 471)	(62 525)	11 480
Makstud tulumaks		0	0	0	-50
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>515 415</b>	<b>742 852</b>	<b>1 567 693</b>	<b>1 952 197</b>
Antud laenud ja soetatud võlakirjad		0	0	0	(180 000)
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(180 000)</b>
Kohustiste tagasimaksed		(266 000)	(266 000)	(798 000)	(798 001)
Makstud intressid		(243 780)	(280 498)	(733 197)	(783 581)
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>(509 780)</b>	<b>(546 498)</b>	<b>(1 531 197)</b>	<b>(1 581 582)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>5 635</b>	<b>196 354</b>	<b>36 496</b>	<b>190 615</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		707 234	555 735	676 373	561 474
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>712 869</b>	<b>752 089</b>	<b>712 869</b>	<b>752 089</b>

**Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne**

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2020	2500	3 956 542	3 959 042
Koondkasum kokku		950 756	950 756
<b>Saldo 30.09.2021</b>	<b>2500</b>	<b>4 907 298</b>	<b>4 909 798</b>
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2019	2 500	2 370 897	2 373 397
Koondkasum kokku		1 119 547	1 119 547
<b>Saldo 30.09.2020</b>	<b>2 500</b>	<b>3 490 444</b>	<b>3 492 944</b>

## LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISARUANNETE LISAD

### LISA 1 Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõtte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 30.09.2021 on järgmine:



### LISA 2 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

#### Vahearuanne koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata, lühendatud, konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2021. aasta 9 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vahefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisaruaandelt. Vahearuaandega kaasnevad valitud lisad seletavad olulisemaid eelmise konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande bilansipäeva järgseid sündmusi ning transaktsioone, mis on mõjutanud Grupi finantsseisundit ning -tulemusi.

#### Muutused olulistest 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.

### LISA 3 Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Grupi juhtkond teeb Grupi finantsaruande koostamisel hinnanguid ja eeldusi tuleviku osas, mis mõjutavad raamatupidamispõhimõtete 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 vahearuaandes samad, mis eelmises konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

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

## LISA 4 Segmendiaruandlus

Tegevusala (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	III kv 2021	III kv 2020	9 kuud 2021	9 kuud 2020
Neto renditulu	626 923	670 298	1 865 121	1 979 158
<b>Kokku</b>	<b>626 923</b>	<b>670 298</b>	<b>1 865 121</b>	<b>1 979 158</b>

  

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	III kv 2021	III kv 2020	9 kuud 2021	9 kuud 2020
Läti	626 923	670 298	1 865 121	1 979 158
<b>Kokku</b>	<b>626 923</b>	<b>670 298</b>	<b>1 865 121</b>	<b>1 979 158</b>

  

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering			
	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020	31.12.2019
Läti	31 320 000	30 909 000	31 320 000	30 909 000
<b>Kokku</b>	<b>31 320 000</b>	<b>30 909 000</b>	<b>31 320 000</b>	<b>30 909 000</b>

## LISA 5 Laenukohustised

30.09.2021 (eurodes)	Laenukohustised tähtaegade lõikes				
	0-12 kuud	1-5 aastat	Kokku	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	1 064 004	16 403 330	17 467 334	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Allutatud võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 942 028	2 942 028	7%	Tähtajatu
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 064 004</b>	<b>25 560 358</b>	<b>26 624 362</b>		

  

31.12.2020 (eurodes)	Laenukohustised tähtaegade lõikes				
	0-12 kuud	1-5 aastat	Kokku	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	1 064 004	17 467 327	18 531 331	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Allutatud võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 948 300	2 948 300	7%	Tähtajatu
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 064 004</b>	<b>26 630 627</b>	<b>27 694 631</b>		

## LISA 6 Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus

### Õiglasel väärtusel kajastatavad finantsvarad ning -kohustised

Allolevas tabelis on õiglasel väärtusel 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.

30.09.2021 (eurodes)	Finantskohustised		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Tuletisinstrumendid		224 155	

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

### Finantsvarad ning -kohustised, mida ei kajastata õiglases väärtuses, kuid mille õiglase väärtust avaldatakse

30.09.2021 (eurodes)	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
<b>Finantsvarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	712 869			712 869
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			231 037	231 037
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			26 624 362	26 624 362
Võlad tarnijatele ja muud võlad			505 591	505 591

31.12.2020 (eurodes)	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
<b>Finantsvarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	676 373			676 373
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			171 124	141 124
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			27 428 630	27 428 630
Võlad tarnijatele ja muud võlad			369 527	369 527

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

### LISA 7 Tehingud seotud osapooltega

#### Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			30.09.2021	31.12.2020
UPP Logistics Properties OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	85.7%	0%
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	0%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõtte ning kontrolliv osapool	Eesti	85,7%	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 UPP Logistics Properties OÜ-lt* (eurodes)	9 kuud 2021	9 kuud 2020*
<b>Perioodi alguse laenusaldo</b>	<b>2 948 300</b>	<b>2 948 300</b>
Intressikulud	(154 456)	(132 673)
Makstud intress	0	(35 725)
Laenusaldo korrigeerimine	(6 272)	0
<b>Perioodi lõpu laenusaldo</b>	<b>2 942 028</b>	<b>2 948 300</b>

\*Märtsis 2021 restruktureeriti United Partners Group OÜ siseselt logistikainvesteeringute gruppi. Seoses restruktureerimisega andis United Partners Property OÜ oma tütarettevõttele UPP Logistics Properties OÜ-le üle Ettevõtte osad ning Ettevõttele antud omanikulaenu. Selle tõttu arvestatakse 'Seotud tehingud ja saldod' võrdlusperioodi 9 kuud 2020 arveldusi United Partners Property OÜ suhtes. 'Seotud tehingud ning saldod' aruandeperioodil 9 kuud 2021 arvestatakse UPP Logistics Properties OÜ suhtes. Laen on jäänud samaks, kuid seoses restruktureerimisega muutus seotud laenuandjast isik.

## JUHATUSE KINNITUS

Juhatus esimees kinnitab, et Grupi 2021. aasta 9 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 Grupi *DSCR* on 2021. aasta 6 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  
 31.07.2021, Tallinn