



UNITED PARTNERS

2021. aasta 12 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2021. aasta 12 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2021 - 31.12.2021 ('12 kuud 2021')

Ettevõte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Aadress: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2021. AASTA 12 KUU KOHTA

Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ (edaspidi 'Ettevõtte', ja koos tütaretevõttega 'Grupp') asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks läbi tütaretevõtte 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 tütaretevõtte Olaines Logistics SIA on jätkuvalt tegutsevad.

2021. aasta neljanda kvartali ja kaheteistkümne kuu finantsülevaade

Grupi 2021. a. IV kv. Neto renditulu oli 613 708 (2020. a. IV kv. 657 849) eurot, 2021. a. 12 kuu Neto renditulu oli 2 478 829 (2020. a. 12 kuud 2 637 007) eurot. Ärikasum oli 2021. a. neljandas kvartalis 582 177 (2020. a. IV kv. 618 950) eurot, kaheteistkümne kuu Ärikasum 2 275 598 (2020. a. 12 kuud 2 482 439) eurot. Grupi Puhaskasum oli 2021. a. neljandas kvartalis 335 878 (2020. a. IV kv. 251 417) eurot, kaheteistkümne kuu Puhaskasum 1 286 634 (2020. a. 12 kuud 1 370 964) eurot.

IV kvartali madalam Neto renditulu oli tingitud Olaines Logistikapargi parendustöödest. Lisaks jäi Grupil I kvartalist saamata tulu rentnike vahetuse tõttu, mille raames viidi läbi ka täiendavaid parendustöid. Nimetatud asjaolud mõjutasid Gruppi 2021. a. Neto renditulu kõige enam. III kvartalis määrati Grupile ka arvestatav energiatõhususe trahv, mis andis täiendava hoobi 2021. a. Ärikasumile. Grupi Üldhalduskulud on olnud stabiilsed ning need ei avaldanud Grupi finantstulemustele 2021. aastal mõju. Madalam Puhaskasum on tingitud eelnevalt mainitud asjaoludest. Suures pildis vastavad Grupi finantstulemused juhatuse ootustele.

Aruandeperioodi jooksul ei toimunud erakorralisi sündmusi ega kulusid, va. eelnevalt mainitud energiatõhususe maks, mis oleks oluliselt mõjutanud Grupi finantstulemusi. Grupp plaanib täiendavaid energiatõhususe- ning roheinvesteeringuid Olaines Logistikaparki ning Grupi juhatuse ei ole aruandekuupäeva seisuga teadlik muudest asjaoludest mis võiksid Grupi majandustulemusi 2022. aastal oluliselt mõjutada.

2021. aasta 12 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	IV kv 2021	IV kv 2020	12 kuud 2021	12 kuud 2020
Neto renditulu	613 708	657 849	2 478 829	2 637 007
Ärikasum	582 177	618 950	2 275 598	2 482 439
Perioodi kasum	335 878	251 417	1 286 634	1 370 964

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Kinnisvarainvesteering	31 320 000	30 909 000
Intressikandvad laenud	26 358 361	27 428 630
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	23 416 333	24 480 330

	12 kuud 2021	12 kuud 2020
Puhaskasumi marginaal, % (Perioodi kasum / Neto renditulu)	51,9%	52,0%
ROA (perioodi kasum / Perioodi keskmised varad)	4,10%	4,44%
Debt-to-EBITDA (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Ärikasum)	10,3	10,3
LTV (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	74,8%	79,2%
DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,1	1,1

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.

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

Lühendatud konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)	Lisa	IV kv 2021	IV kv 2020	12 kuud 2021	12 kuud 2020
Neto renditulu	4	613 708	657 849	2 478 285	2 637 007
Muud äritulud		0	0	544	0
Neto renditulu		613 708	657 948	2 478 829	2 637 007
Üldhalduskulud		(31 531)	(38 899)	(153 516)	(154 568)
Muud tegevuskulud		0	0	(49 715)	0
Ärikasum		582 177	618 950	2 275 598	2 482 439
Finantstulud / (kulud)		(246 299)	(367 533)	(988 964)	(1 111 475)
Kasum enne tulumaksu		335 878	251 417	1 286 634	1 370 964
Äriühingu tulumaks		0	0	0	0
Perioodi kasum		335 878	251 417	1 286 634	1 370 964
Aruandeperioodi koondkasum kokku		335 878	251 417	1 286 634	1 370 964

Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Raha ja raha ekvivalendid		722 947	676 373
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		280 124	171 124
Käibevara kokku		1 003 071	847 497
Kinnisvarainvesteering		31 320 000	30 909 000
Põhivara kokku		31 320 000	30 909 000
VARAD KOKKU		32 323 071	31 756 497
Võlad tarnijatele ja muud võlad		556 956	369 527
Tuletisinstrumendid		162 078	363 979
Laenukohustised	5	23 416 333	1 064 004
Lühiajalised kohustised		24 135 367	1 797 510
Laenukohustised	5	2 942 028	26 364 633
Pikaajalised kohustised		2 942 028	26 364 633
KOHUSTISED KOKKU		27 077 395	28 251 136
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		5 243 176	3 591 861
OMAKAPITAL KOKKU		5 245 676	3 594 361
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		32 323 071	31 756 497

Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	IV kv 2021	IV kv 2020	12 kuud 2021	12 kuud 2020
Perioodi kasum		335 878	251 417	1 286 634	1 370 964
Finantskulud / (tulud)		246 299	367 533	988 964	1 111 475
Ärikasum		582 177	618 950	2 275 598	2 482 439
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		(49 085)	214 346	(155 313)	111 624
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		(3)	(4 108)	(18 398)	7 372
Makstud tulumaks		0	0	0	(50)
Rahavood äritegevusest kokku		533 089	829 188	2 101 887	2 601 385
Antud laenud ja soetatud võlakirjad		0	0	0	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	0	0	0
Kohustiste tagasimaksed		(266 000)	(266 000)	(1 064 000)	(1 064 001)
Makstud intressid		(257 011)	(488 904)	(991 313)	(1 272 485)
Makstud dividendid		0	(150 000)	0	(150 000)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(523 011)	(904 904)	(2 055 313)	(2 486 486)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		10 078	(75 716)	46 574	114 899
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		712 869	752 089	676 373	561 474
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		722 947	676 373	722 947	676 373

Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2020	2500	3 591 861	3 594 3612
Koondkasum kokku		1 286 634	1 286 634
Saldo 31.12.2021	2500	5 243 176	5 245 676
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2019	2 500	2 366 322	2 368 822
Koondkasum kokku	0	1 370 964	1 370 964
Korrektsioon	0	4 575	4 575
Makstud dividend	0	(150 000)	(150 000)
Saldo 30.09.2020	2 500	3 591 861	3 594 361

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISARUANNETE LISAD

LISA 1 Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2021 on järgmine:



LISA 2 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Vahearuanne koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata, lühendatud, konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2021. aasta 12 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			
	IV kv 2021	IV kv 2020	12 kuud 2021	12 kuud 2020
Neto renditulu	613 708	657 849	2 478 285	2 637 007
Kokku	613 708	657 849	2 478 285	2 637 007

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	IV kv 2021	IV kv 2020	12 kuud 2021	12 kuud 2020
Läti	613 708	657 840	2 478 285	2 637 007
Kokku	613 708	657 840	2 478 285	2 637 007

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering			
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
Läti	31 320 000	30 909 000	31 320 000	30 909 000
Kokku	31 320 000	30 909 000	31 320 000	30 909 000

LISA 5 Laenukohustised

31.12.2021 (eurodes)	Laenukohustised tähtaegade lõikes				
	0-12 kuud	1-5 aastat	Kokku	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	17 201 333	0	17 201 333	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Allutatud võlakirjad	6 215 000	0	6 215 000	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 942 028	2 942 028	7%	Tähtajatu
Laenukohustised kokku	23 416 333	2 942 028	26 358 361		

31.12.2020 (eurodes)	Laenukohustised tähtaegade lõikes				
	0-12 kuud	1-5 aastat	Kokku	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	1 064 004	17 201 326	18 265 330	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
Laenukohustised kokku	1 064 004	26 364 626	27 428 630		

LISA 6 Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus

Õiglasest väärtusest kajastatavad finantsvarad ning -kohustised

Allolevas tabelis on õiglasest väärtusest 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.

31.12.2021 (eurodes)	Finantskohustised		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Tuletisinstrumendid		162 078	

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

31.12.2021 (eurodes)	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	722 947			722 947
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			280 124	280 124
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			26 358 361	26 358 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad			556 956	556 956

31.12.2020 (eurodes)	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	676 373			676 373
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			171 124	141 124
Finantskohustised				
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	
			31.12.2021	31.12.2020
UPP Logistics Properties OÜ	Otsene emaettevõte	Eesti	100%	0%
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõte	Eesti	0%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõte ning kontrolliv osapool	Eesti	72.95%	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-It* (eurodes)	12 kuud 2021	12 kuud 2020*
Perioodi alguse laenusaldo	2 948 300	2 948 300
Intressikulud	(205 941)	(277 730)
Makstud intress	0	(144 487)
Laenusaldo korrigeerimine	(6 272)	0
Perioodi lõpu laenusaldo	2 942 028	2 948 300

*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 12 kuu vahearuanne 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 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
 31.01.2022, Tallinn