



UNITED PARTNERS

2022. AASTA 12 KUU VAHEARUANNE

UPP Olaines OÜ



2022. AASTA 12 KUU VAHEARUANNE (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2022 - 31.12.2022 ('12 kuud 2022')

Ettevõte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Aadress: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2022. AASTA IV KVARTALI 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 Läti Vabariik, Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumbr 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.

2022. aasta neljanda kvartali ja kaheteistkümne kuu finantsülevaade

Grupi 2022. a. IV kv. müügitulud oli 652 811 (2021. a. 603 475) eurot, 2022. a. 12 kuu müügitulud olid 2 615 111 (2021. a. 2 468 596) eurot. ärikasum oli 2022. a. neljandas kvartalis 62 085 (2021. a. 570 208) eurot, kaheteistkümne kuu ärikasum 3 275 542 (2021. a. 2 263 629) eurot. Grupp teenis 2022. a. neljandas kvartalis 185 105 eurot kahjumit (2021. a. 339 821 kasumit), aruandeperioodi kasum 2 219 790 (2021. a. 1 290 577) eurot.

2022. a. müügitulude kasv oli peamiselt tingitud müügitulude arvestusmeetodi erinevusest võrreldes 2021. aastaga. 2022. aastal on arvestatud müüdid kaupade ja teenuste kulu müügituludest eraldi. 2021. a. arvestati neid müügitulude sees ning müügitulusid nimetati neto rendituludeks.

2022. a. IV kvartali madalam ärikasum tulenes 2022. a. novembris toimunud kinnisvara ümberhindamisest, mille käigus hinnati kinnisvarainvesteeringu väärtus 69 000 eurot madalamaks kui 2022. a. märtsis, aga samal ajal kanti kuludesse 2022. a. jooksul Olaines Logistics Parkis tehtud investeeringud põhivarasse 478 000 euro ulatuses, millel oli oluline mõju IV kv. tulemustele. 2022. a märtsis toimunud hindamise tulemusena hinnati kinnisvarainvesteeringu väärtus 1 600 000 euro võrra kõrgemaks võrreldes 2021. aastaga ning kanti kuludesse 2021. a. jooksul Olaines Logistics Parkis tehtud investeeringud põhivarasse 185 000 euro ulatuses. 2022. a märtsi kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasvust on tingitud ka 2022. aasta kokkuvõttes kõrgem äri- ning puhaskasum.

SIA Olaines Logistics Laenulepingu pikendamine

Luminor-i komitee on vastu võtnud otsuse millega pikendatakse Luminor-i poolt SIA Olaines Logistics-ile antud laenu kuni veebruarini 2025. Lisaks suurendatakse laenu täiendavalt vähemalt 1,8mEUR võrra Olaines Logistics Park-i päikesepargi välja ehitamiseks. Panga marginaalist koosnevat Intressimäära tõstetakse 35 baaspunkti võrra 2,75%-ini, millele lisandub kolme kuu EURIBOR. Oleme kaalumas erinevaid strateegiad EURIBOR-ist sõltuva intressimäära fikseerimiseks. Laenulepingud sõlmitakse märtsi lõpuks.

2022. aasta 12 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	IV kv 2022	IV kv 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
Müügitulud	681 205	603 475	2 701 374	2 468 596
Ärikasum	62 085	570 208	3 275 542	2 263 629
EBITDA	609 651	570 208	2 388 715	2 263 629
Perioodi kasum	(185 105)	339 821	2 219 790	1 290 577

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Kinnisvarainvesteering	32 870 000	31 320 000
Intressikandvad laenud	25 309 361	26 358 361
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	22 352 333	23 416 333

	12 kuud 2022	12 kuud 2021
Puhaskasumi marginaal, % (Perioodi kasum / Müügitulud)	82,17%	52,28%
ROA (Perioodi kasum / Perioodi keskmised varad)	6,73%	4,00%
Debt-to-EBITDA (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / EBITA)	9,4	10,3
LTV (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	68,00%	74,76%
DSCR (EBITDA / 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 koondkasumi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	IV kv 2022	IV kv 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
Müügitulud	5	681 205	603 475	2 701 374	2 468 596
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	7	(24 747)	0	(136 876)	0
Brutokasum		656 458	603 475	2 564 498	2 468 596
Üldhalduskulud	8	(46 807)	(33 267)	(175 783)	(204 967)
Kinnisvarainvesteeringu muutus	5	(69 000)	0	1 550 000	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus		(478 566)	0	(663 173)	0
Ärikasum		62 085	570 208	3 275 542	2 263 629
Finantstulud / (kulud)		(247 190)	(230 387)	(1 055 752)	(973 052)
Kasum enne tulumaksu		(185 105)	339 821	2 219 790	1 290 577
Äriühingu tulumaks		0	0	0	0
Aruandeperioodi kasum		(185 105)	339 821	2 219 790	1 290 577
Aruandeperioodi koondkasum kokku		(185 105)	339 821	2 219 790	1 290 577

Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Raha ja raha ekvivalendid		516 673	706 599
Nõuded ostjate vastu ja muud nõued		245 822	339 207
Käibevara kokku		762 495	1 045 806
Kinnisvarainvesteering	5	32 870 000	31 320 000
Põhivara kokku		32 870 000	31 320 000
VARAD KOKKU		33 632 495	32 365 806
Võlad tarnijatele ja muud võlad		853 062	595 748
Tuletisinstrumendid	9	0	162 078
Laenukohustused	6	16 137 333	23 416 333
Lühiajalised kohustused		16 990 395	24 174 159
Laenukohustused	6	9 172 028	2 942 028
Pikaajalised kohustused		9 172 028	2 942 028
KOHUSTISED KOKKU		26 162 423	27 116 187
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		7 467 572	5 247 119
OMAKAPITAL KOKKU		7 470 072	5 249 619
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		33 632 495	32 365 806

Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	IV kv 2022	IV kv 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
Ärikasum		62 085	570 208	3 275 542	2 263 629
Korrigeerimised		547 566	0	(886 827)	0
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		16 659	(49 925)	93 384	(28 556)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		21 495	(19 661)	66 605	(165 654)
Muud korrigeerimised		0	0	(185 177)	0
Rahavood äritegevusest kokku		647 805	500 622	2 363 527	2 069 419
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(107 143)	0	(477 333)	0
Saadud intressid		0	0	0	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(107 143)	0	(477 333)	0
Saadud laenud		15 000		15 000	
Kohustiste tagasimaksud		(266 000)	(266 000)	(1 064 000)	(1 064 000)
Makstud intressid		(240 246)	(240 892)	(1 027 120)	(975 193)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(491 246)	(506 892)	(2 076 120)	(2 039 193)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		49 416	(6 270)	(189 926)	30 226
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		467 257	712 869	706 599	676 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		516 673	706 599	516 673	706 599

Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2021	2500	5 247 119	5 249 619
Koondkasum kokku		2 219 790	2 219 790
Muud muutused		663	663
Saldo 31.12.2022	2500	7 467 572	7 470 072

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2020	2500	3 956 582	3 959 082
Koondkasum kokku		1 290 577	1 290 577
Muud muutused		(40)	(40)
Saldo 31.12.2021	2500	5 247 119	5 249 619

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 31.12.2022 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 4.

LISA 2 Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Vahearuaude koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata, lühendatud, konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2022. aasta 12 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vahefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisaruanandelt. Vahearuaudena kaasnevad valitud lisad seletavad olulisemaid eelmise konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande bilansipäeva järgseid sündmusi ning transaktsioone, mis on mõjutanud Grupi finantsseisundit ning -tulemusi.

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.

LISA 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 vahearuanandes samad, mis eelmises konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

LISA 4 Tütarettevõtted

UPP Olaines OÜ-l on valitsev osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.12.2022	31.12.2021	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

LISA 5 Segmendiaruandlus

Tegevusala (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	IV kv 2022	IV kv 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
Renditulud	652 811	603 475	2 615 111	2 468 596
Muud tulud	28 394	0	86 263	0
Kokku Müügitulud	681 205	603 475	2 701 374	2 468 596

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	IV kv 2022	IV kv 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
Müügitulud, Läti	681 205	603 475	2 701 374	2 468 596
Kokku	681 205	603 475	2 701 374	2 468 596

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering			
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Läti	32 870 000	31 320 000	31 320 000	30 909 000
Kokku	32 870 000	31 320 000	31 320 000	30 909 000

LISA 6 Laenukohustised

31.12.2022 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	16 137 333	0	16 137 333	EUR	3m EURIBOR +2,4%	31.01.2023
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	6%	25.02.2025
Omanikulaen	0	2 957 028	2 957 028	EUR	7%	Tähtajatu
Laenukohustised kokku	16 137 333	9 172 028	25 309 361			

31.12.2021 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
-------------------------	--------------------	--------------------	-------	-------------	--------------	---------

Pangalaen	17 201 333	0	17 201 333	EUR	3m EURIBOR +2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	6 215 000	0	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 942 028	2 942 028	EUR	7%	Tähtajatu
Laenukohustised kokku	23 416 333	2 942 028	26 358 361			

LISA 7 Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(eurodes)	IV kv 2022	IV kv 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
Jooksev remont	(8 790)	0	(49 788)	0
Koristusteenus	0	0	0	0
Lumekoristus	0	0	(15 527)	0
Kindlustus	(1 859)	0	(8 953)	0
Maksud	(14 098)	0	(62 608)	0
Muud kulud	0	0	0	0
Kokku	(24 747)	0	(136 876)	0

*2021. a. müüdnud teenuste kulud sisalduvad 2021. a. rendituludes

LISA 8 Üldhalduskulud

(eurodes)	IV kv 2022	IV kv 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
Juhtimistasud (emaettevõtte)	(25 593)	(25 593)	(102 372)	(106 398)
Telefoni-, posti- ning kontorikulud	(199)	(221)	(931)	(920)
Pangakulud	(67)	(48)	(1 198)	(302)
Nasdaq'i sh väärtipaberi hoidmise tasud	(3 073)	(2 089)	(10 755)	(9 559)
Õigusabi ja konsultatsioon	(8 786)	0	(14 138)	(1 395)
Raamatupidamine ja auditeerimine	(1 507)	(1 179)	(22 782)	(22 566)
Palgakulud	(1 500)	(1 500)	(6 000)	(6 000)
Sotsiaalmaks	(358)	(358)	(1 420)	(1 420)
Teised administratiivkulud	(5 724)	(2 279)	(16 187)	(56 407)
Kokku	(46 807)	(33 267)	(175 783)	(204 967)

LISA 9 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.

(eurodes)	31.12.2022		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		0	

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

Finantsvarad ning –kohustised, mida ei kajastata õiglasel väärtusel, kuid mille õiglast väärtust avaldatakse

(eurodes)	31.12.2022			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	516 673		245 822	762 495
Raha ja raha ekvivalendid	516 673			516 673
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			245 822	245 822
Finantskohustised			26 162 423	26 162 423
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			25 309 361	25 309 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad			853 062	853 062

(eurodes)	31.12.2021			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	706 599		339 207	1 045 806
Raha ja raha ekvivalendid	706 599			706 599
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			339 207	339 207
Finantskohustised			26 954 109	26 954 109
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			26 358 361	26 358 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad			595 748	595 748

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

LISA 10 Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			31.12.2022	31.12.2021
UPP Logistics Properties OÜ	Otsene emaettevõtte	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:

(eurodes)	Laenud UPP Logistics Properties OÜ-lt	
	12 kuud 2022	12 kuud 2021
Perioodi alguse laenusaldo	2 942 028	2 948 300
Intressikulud	(205 971)	(205 942)
Makstud intress	0	0
Laenusaldo korrigeerimine	15 000	(6 272)
Perioodi lõpu laenusaldo	2 957 028	2 942 028

JUHATUSE KINNITUS

Juhatus kinnitab, et Grupi 2022. 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 punktidele 3.5.3 ning 3.5.4 kinnitab juhtkond, et Grupi DSCR on 2022. 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

30.03.2023, Tallinn