



UNITED PARTNERS

2023. AASTA 3 KUU VAHEARUANNE

UPP Olaines OÜ



2023. AASTA 3 KUU VAHEARUANNE (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2023 - 31.03.2023 ('3 kuud 2023')

Ettevõte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Aadress: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2023. AASTA I 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.

2023. aasta esimese kvartali finantsülevaade

Grupi 2023. a. I kv. müügitulud oli 689 937 (2022. a. 669 660) eurot. Ärikasum oli 2023. a. esimeses kvartalis 601 570 (2022. a. 2 036 349) eurot. Grupi puhaskasum 2023. a. I kv. oli 269 758 (2022. a. 1 767 269) eurot.

Aruandeperioodi madalam äri- ning puhaskasum tuleneb 2022. a. kõrgemast võrdlusbaasist 2022. a. veebruaris toimunud kinnisvara ümberhindamise tõttu.

2023. aasta 31. märtsi seisuga moodustasid Grupi varad kokku 34 miljonit eurot (2022. a. I kv lõpu seisuga 34 miljonit eurot), millest kinnisvarainvesteering moodustas 97%, kokku 32,9 miljonit eurot. 2023. a. 31. märtsi seisuga moodustasid Grupi kohustused kokku 26,2 miljonit eurot (2022. a. I kv. lõpu seisuga 26,9 miljonit eurot), millest laenukohustused kolmandate osapoolte ees moodustasid 84%, kokku 22,1 miljonit eurot. Laenukohustused kolmandate osapoolte ees jagunesid omakorda vastavalt 15,9 miljonit eurot Luminori pangalaen ning 6,2 miljonit eurot allutatud võlakirjad.

Aruandeperioodi jooksul toimunud olulised sündmused

Luminori laenulepingu pikendamine

30. märtsil 2023. a. pikendas Grupp laenulepingut Luminor Bank AS-iga kuni 2025. aasta veebruarini. Laenu põhiosa suurendatakse ka planeeritava 2 MW päikesepargi ning maa, millele park planeeritakse, ostu finantseerimiseks. Panga marginaalist koosnevat intressimäära tõstetakse 35 baaspunkti võrra 2,75%-ini, millele lisandub kolme kuu EURIBOR. Grupp on kaalumas erinevaid strateegiaid EURIBOR-ist sõltuva intressimäära riski mõistlikult maandamiseks.

SIA Olaines Logistics omandas kinnistu rajatava päiksepargi jaoks

19.05.2023 kanti SIA Olaines Logistics kinnistusraamatusse kinnistu 8080 003 0664 omanikuks, kinnistul algavad lähinädalatel päikesepargi ehitustööd. Paneelid ning inverterid on kohal, liitumislepingud on sõlmitud. Park plaanitakse üle anda augusti alguses.

Tehingut finantseerimisi lühiajalise käibekapitalilaenuga Emaettevõtte (UPP Logistics Properties OÜ) poolt. Lühiajaline käibekapitalilaen tagastatakse Emaettevõttele peale Luminori pangalaenu põhiosa suurendamist.

Aruandekuupäeva järgsed olulised sündmused

Nõukogu tagasikutsumine ning põhikirja muutmine

Emaettevõtte otsustas 26.04.2023 kutsuda tagasi Ettevõtte nõukogu ning sellega seoses muuta ka Ettevõtte põhikirja. Otsus ning põhikiri avaldati koos vastava börsiteatega Nasdaq Baltic börsil 26.04.2023.

Emaettevõtte otsustas nõukogu tagasi kutsuda kuna nõukogul puudub funktsioon. United Partners konsolideeris juba 2020. aastal oma ärikinnisvara investeeringud Emaettevõtte alla ning Ettevõtte äritegevust puudutavad otsused tehakse Emaettevõtte tasemel. Lisaks Ettevõtte nõukogule kutsuti tagasi ka kõikide teiste Ettevõtte sõsarettevõtete nõukogud.

NNL Latvija SIA rendilepingu pikendamine

21. aprillil 2023. a. pikendas SIA Olaines Logistics üürilepingut NNL LV SIA-ga 2031. aasta veebruarini. NNL LV-l oli vajadus täiendada külmlao pinna järele, mille tõttu lõpetasime rendisuhte Girtekos Logistika SIA allüürnikuga ning andsime täiendavalt 864m² sügavkülmutatud pinda NNL LV käsutusse. Rendilepinguga lepiti kokku ka uus baasrendi määras, mis on 8% madalam võrreldes 2022. aasta lõpuga. Samal ajal uus baasmäär kõrgem, võrreldes üüriga mida Olaines Logistics teenis varasemalt 864m² allüüritud pinnalt ning kokkuvõttes on mõju rendivoole väike.

2023. aasta 3 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	I kv 2023	I kv 2022
Müügitulud	689 937	669 660
Ärikasum	601 570	2 036 349
EBITDA	601 570	601 956
Perioodi kasum	269 758	1 767 269

(eurodes)	31.03.2023	31.03.2022
Kinnisvarainvesteering	32 870 000	32 939 000
Intressikandvad laenud	25 076 349	26 092 361
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	22 109 321	23 150 333

	3 kuud 2023	3 kuud 2022
Puhaskasumi marginaal, % (Perioodi kasum / Müügitulud)	39,10%	263,91%
ROA (Perioodi kasum / Perioodi keskmised varad)	0,80%	5,34%
LTV (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	67,26%	70,28%
DSCR (EBITDA / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,2	1,1

Juhtkond

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 juhatuse liikmele 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 liikmete teisi töötajaid.

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

Lühendatud konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	3 kuud 2023	3 kuud 2022
Müügitulud	5	689 937	669 660
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	7	(32 230)	(32 812)
Brutokasum		657 707	636 848
Üldhalduskulud	8	(50 012)	(33 042)
Kinnisvarainvesteeringu muutus	5	0	1 434 393
Muud kulud		(6 125)	(1 850)
Ärikasum		601 570	2 036 349
Finantstulud / (kulud)		(331 812)	(269 079)
Kasum enne tulumaksu		269 758	1 767 269
Äriühingu tulumaks		0	0
Aruandeperioodi kasum		269 758	1 767 269
Aruandeperioodi koondkasum kokku		269 758	1 767 269

Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	31.03.2023	31.03.2022
Raha ja raha ekvivalendid		578 021	702 517
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		107 985	179 422
Käibevara kokku		686 006	881 939
Kinnisvarainvesteering	5	32 870 000	32 939 000
Kinnisvarainvesteeringu parandused		62 016	136 814
Maa (soetusmaksumus)		284 248	0
Põhivara kokku		33 216 264	33 075 814
VARAD KOKKU		33 902 270	33 957 753
Võlad tarnijatele ja muud võlad		786 091	734 552
Tuletisinstrumendid	9	0	113 286
Laenukohustused	6	1 364 000	16 935 333
Lühiajalised kohustused		2 150 091	17 783 171
Laenukohustused	6	24 012 349	9 157 028
Pikaajalised kohustused		24 012 349	9 157 028
KOHUSTISED KOKKU		26 162 440	26 940 199
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		7 737 330	7 015 054
OMAKAPITAL KOKKU		7 739 830	7 017 554
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		33 902 270	33 957 753

Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	3 kuud 2023	3 kuud 2022
Ärikasum		601 570	2 036 349
Korrigeerimised		0	(1 434 393)
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		137 837	(26 054)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		(118 862)	122 951
Muud korrigeerimised		0	661
Rahavood äritegevusest kokku		620 545	699 514
Põhivara seotus		(284 248)	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(62 016)	(135 581)
Saadud intressid		0	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(346 264)	(135 581)
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad	6	310 000	6 215 000
Kohustiste tagasimaksed		(243 012)	(6 481 000)
Makstud intressid		(279 921)	(302 015)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(212 933)	(568 015)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		61 348	(4 082)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		516 673	706 599
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		578 021	702 517

Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

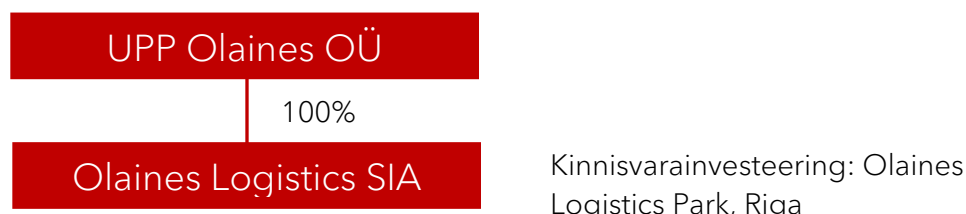
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2022	2500	7 467 572	7 470 072
Koondkasum kokku	0	269 758	269 758
Saldo 31.03.2023	2500	7 737 330	7 739 830
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2021	2500	5 247 119	5 249 619
Koondkasum kokku	0	2 219 790	2 219 790
Muud muutused	0	663	663
Saldo 31.12.2022	2500	7 467 572	7 470 072

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 31.03.2023 on järgmine:



Rohkem infot tütaretevõtete kohta on Lisas 4.

LISA 2 Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Vahearuanne koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata, lühendatud, konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2023. aasta 3 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vahefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisaruanandelt. Vahearuanndega 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 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
			31.03.2023	31.03.2022	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

LISA 5 Segmendiaruandlus

Tegevusala (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt	
	3 kuud 2023	3 kuud 2022
Renditulud	672 396	654 261
Muud tulud	17 541	15 399
Kokku Müügitulud	689 937	669 660

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt	
	3 kuud 2023	3 kuud 2022
Müügitulud, Läti	689 937	669 660
Kokku	689 937	669 660

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering	
	31.03.2023	31.03.2022
Läti	32 870 000	32 939 000
Kokku	32 870 000	32 939 000

LISA 6 Laenukohustised

31.03.2023 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	1 064 000	14 830 321	15 894 321	EUR	3m EURIBOR +2,4%	25.02.2025
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	6%	25.02.2025
Omanikulaen	0	2 967 028	2 967 028	EUR	7%	Tähtajatu
Omaniku käibekapitalilaen	300 000	0	300 000	EUR	0%	30.06.2023
Laenukohustised kokku	1 364 000	24 012 349	25 376 349			

31.03.2022 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	16 935 333	0	16 935 333	EUR	3m EURIBOR +2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	6%	25.02.2025
Omanikulaen	0	2 942 028	2 942 028	EUR	7%	Tähtajatu
Laenukohustised kokku	16 935 333	9 157 028	26 092 361			

LISA 7 Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(eurodes)	3 kuud 2023	3 kuud 2022
Jooksev remont	(15 763)	(6 355)
Lumekoristus	(4 677)	(15 529)
Kindlustus	(1 752)	(1 529)
Maksud	(9 421)	(9 399)
Muud kulud	(617)	0
Kokku	(32 230)	(32 812)

LISA 8 Üldhalduskulud

(eurodes)	3 kuud 2023	3 kuud 2022
Juhtimistasud (Emaettevõte)	(25 593)	(25 593)
Telefoni-, posti- ning kontorikulud	(184)	(222)
Pangakulud	(11 555)	(981)
Nasdaq'i sh väärtpaberi hoidmise tasud	(4 435)	(4 392)
Õigusabi ja konsultatsioon	(544)	0
Raamatupidamine ja auditeerimine	(5 400)	0
Palgakulud	(1 860)	(1 500)
Sotsiaalmaks	(441)	(354)
Kokku	(50 012)	(33 042)

LISA 9 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.

(eurodes)	31.03.2023		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		0	

(eurodes)	31.03.2022		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		113 286	

Finantsvarad ning -kohustised, mida ei kajastata õiglasest väärtuses, kuid mille õiglast väärtust avaldatakse

(eurodes)	31.03.2023			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	578 021		107 985	686 006
Raha ja raha ekvivalendid	578 021			578 021
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			107 985	107 985
Finantskohustised			26 162 440	26 162 440
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			25 376 349	25 376 349
Võlad tarnijatele ja muud võlad			786 091	786 091

(eurodes)	31.03.2022			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	702 517		179 422	881 939
Raha ja raha ekvivalendid	702 517			702 517
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			179 422	179 422
Finantskohustised			26 826 913	26 826 913
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			26 092 361	26 092 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad			734 552	734 552

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

LISA 10 Tehingud seotud osapooltega
Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			31.03.2023	31.03.2022
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	
	3 kuud 2023	3 kuud 2022
Perioodi alguse laenusaldo	2 957 028	2 942 028
Intressikulud	(51 892)	(51 486)
Makstud intress	0	0
Laenusaldo korrigeerimine	10 000	0
Perioodi lõpu laenusaldo	2 967 028	2 942 028

JUHATUSE KINNITUS

Juhatus kinnitab, et Grupi 2023. aasta 3 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 2023. 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

19.06.2023, Tallinn