



UNITED PARTNERS

2023. AASTA 6 KUU VAHEARUANNE

UPP Olaines OÜ



2023. AASTA 6 KUU VAHEARUANNE (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2023 - 30.06.2023 ('6 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 2022. AASTA II KVARTALI JA 6 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 tegutsevad.

2023. aasta teise kvartali ja kuue kuu finantsülevaade

2023. a II kv müügitulu oli 677 202 (2022. a II kv 661 548) eurot, 2023. a 6 kuu müügitulu oli 1 368 371 (2022. a 6 kuud oli 1 331 207) eurot. Ärikasum oli 2023. a teises kvartalis 614 471 (2022. a II kv 574 693) eurot, kuue kuu ärikasum 1 216 041 (2022. a 6 kuud 2 611 042) eurot. Puhaskasum oli 2023. a teises kvartalis 238 604 (2022. a II kv 281 606) eurot, kuue kuu puhaskasum 508 360 (2022. a 6 kuud 2 048 879) eurot.

Kuue kuu madalam äri- ja puhaskasum tuleneb esiteks 2022. a kõrgemast võrdlusbaasist kui toimus kinnisvara ümberhindamine ning teiseks aruandeperioodil suurenenud intressikuludest. Suurenenud intressikulud on tingitud kõrgemast 3 kuu EURIBORi tasemest, millega on seotud Olaines Logistics SIA pangalaen. Intressikulude kasvu on mõningal määral oodata ka tulevastes vahearuannetes.

2023. a 30. juuni seisuga moodustasid Grupi varad kokku 34 miljonit eurot (2022. a. II kv lõpu seisuga 34 miljonit eurot), millest kinnisvarainvesteering moodustas 97%, kokku 32,9 miljonit eurot.

2023. a 30. juuni seisuga moodustasid Grupi kohustused kokku 26,0 miljonit eurot (2022. a II kv lõpu seisuga 26,7 miljonit eurot), millest laenukohustused kolmandate osapoolte ees moodustasid 84%, kokku 21,9 eurot. Laenukohustused kolmandate osapoolte ees jagunesid omakorda vastavalt 15,7 miljonit eurot Luminori pangalaen ning 6,2 miljonit eurot allutatud võlakirjad.

2023. aasta 6 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	II kv 2023	II kv 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Müügitulud	677 202	661 548	1 368 371	1 331 207
Ärikasum	614 471	574 693	1 216 041	2 611 042
EBITDA	614 471	574 693	1 216 041	1 176 649
Perioodi kasum	238 604	281 606	508 360	2 048 879

(eurodes)	30.06.2023	30.06.2022
Kinnisvarainvesteering	32 870 000	32 939 000
Intressikandvad laenud	24 884 494	25 826 362
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	21 911 466	22 884 334

	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Puhaskasumi marginaal, % (Perioodi kasum / Müügitulud)	37,15%	154%
ROA (Perioodi kasum / Perioodi keskmised varad)	1,50%	6,2%
LTV (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	66,66%	69,47%
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 koondkasumiaruanne

(eurodes)	Lisa	II kv 2023	II kv 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Müügitulud	5	677 202	661 548	1 368 371	1 331 207
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	7	(19 279)	(34 555)	(52 741)	(67 367)
Brutokasum		657 923	626 993	1 315 630	1 263 840
Üldhalduskulud	8	(43 452)	(52 218)	(93 464)	(85 260)
Kinnisvarainvesteeringu muutus	5	0	0	0	1 434 393
Muud kulud		0	(82)	(6 125)	(1 931)
Ärikasum		614 471	574 693	1 216 041	2 611 042
Finantstulud / (kulud)		(375 867)	(293 087)	(707 681)	(562 163)
Kasum enne tulumaksu		238 604	281 606	508 360	2 048 879
Äriühingu tulumaks		0	0	0	0
Aruandeperioodi kasum		238 604	281 606	508 360	2 048 879
Aruandeperioodi koondkasum kokku		238 604	281 606	508 360	2 048 879

Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.06.2023	30.06.2022
Raha ja raha ekvivalendid		661 540	505 861
Nõuded ostjate vastu ja muud nõued		137 112	241 897
Käibevara kokku		798 652	747 758
Kinnisvarainvesteering	5	32 870 000	32 939 000
Kinnisvarainvesteeringu parendused		68 342	285 796
Maa (soetusmaksumus)		295 288	0
Põhivara kokku		33 233 630	33 224 796
VARAD KOKKU		34 032 282	33 972 554
Võlad tarnijatele ja muud võlad		1 169 356	777 046
Tuletisinstrumendid	9	0	69 985
Laenukohustused	6	1 064 000	16 669 334
Lühiajalised kohustused		2 233 356	17 516 365
Laenukohustised	6	23 820 494	9 157 028
Pikaajalised kohustused		23 820 494	9 157 028
KOHUSTISED KOKKU		26 053 850	26 673 393
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		7 975 932	7 296 661
OMAKAPITAL KOKKU		7 978 432	7 299 161
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		34 032 282	33 972 554

Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	II kv 2023	II kv 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Ärikasum		614 471	574 693	1 216 041	2 611 042
Muud korrigeerimised		0	0	0	(1 434 393)
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		(29 126)	(62 477)	108 713	(88 531)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		31 301	(29 362)	(87 561)	93 589
Muud korrigeerimised		0	0	0	661
Rahavood äritegevusest kokku		616 646	482 854	1 237 193	1 182 368
Põhivara seotus		(11 040)	0	(295 288)	0
Kinnisvarainvesteeringute seotus		(6 326)	(148 981)	(68 342)	(284 562)
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(17 366)	(148 981)	(363 630)	(284 562)
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		6 000	0	316 000	6 215 000
Kohustiste tagasimaksud		(197 856)	(266 000)	(440 868)	(6 747 000)
Makstud intressid		(323 907)	(264 529)	(603 828)	(566 544)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(515 763)	(530 529)	(728 696)	(1 098 544)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		83 517	(196 656)	144 867	(200 738)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		578 023	702 517	516 673	706 599
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		661 540	505 861	661 540	505 861

Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2022	2 500	7 467 572	7 470 072
Koondkasum kokku		508 360	508 360
Saldo 30.06.2023	2 500	7 975 932	7 978 432
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2021	2 500	5 247 119	5 249 619
Koondkasum kokku		2 048 879	2 048 879
Muud muutused	0	663	663
Saldo 30.06.2022	2 500	7 296 661	7 299 161

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 30.06.2023 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 4.

LISA 2 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Vahearuaude koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata, lühendatud, konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2023. aasta 6 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 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

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 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.

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
			30.06.2023	30.06.2022	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

LISA 5 Segmendiaruandlus

Tegevusala (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2023	II kv 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Renditulud	663 352	654 261	1 335 748	1 308 522
Muud tulud	13 850	7 287	32 623	22 685
Kokku Müügitulud	677 202	661 548	1 368 371	1 331 207

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2023	II kv 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Müügitulud, Läti	677 202	661 548	1 368 371	1 331 207
Kokku	677 202	661 548	1 368 371	1 331 207

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering			
	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021
Läti	32 870 000	32 939 000	32 870 000	31 320 000
Kokku	32 870 000	32 939 000	32 870 000	31 320 000

LISA 6 Laenukohustised

30.06.2023 (eurodes)	Laenukohustised tähtaegade lõikes				Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
	0-12 kuud	1-5 aastat	Kokku				
Pangalaen	1 064 000	14 632 466	15 696 466		EUR	3m EURIBOR +2,4%	25.02.2025
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000		EUR	6%	25.02.2025
Omanikulaen	0	2 973 028	2 973 028		EUR	7%	Tähtajatu
Omaniku käibekapitalilaen	300 000	0	300 000		EUR	0%	31.07.2023
Laenukohustised kokku	1 364 000	23 820 494	25 184 494				

30.06.2022 (eurodes)	Laenukohustised tähtaegade lõikes					
	0-12 kuud	1-5 aastat	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	16 669 334	0	16 669 334	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	16 669 334	9 157 028	25 826 362			

LISA 7 Müüdud kaupade ja teenuste kulu

(eurodes)	II kv 2023	II kv 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Jooksev remont ja hooldus	(7 864)	(19 931)	(23 627)	(26 288)
Lumekoristus	0	0	(4 677)	(15 527)
Kindlustus	(762)	(3 709)	(2 514)	(5 238)
Maksud	(9 421)	(10 915)	(18 842)	(20 314)
Muud kulud	(1 232)	0	(3 081)	0
Kokku	(19 279)	(34 555)	(52 741)	(67 367)

LISA 8 Üldhalduskulud

(eurodes)	II kv 2023	II kv 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Juhtimistasud (emaettevõtte)	(25 593)	(25 593)	(51 186)	(51 186)
Telefoni-, posti- ning kontorikulud	(190)	(252)	(375)	(474)
Pangakulud	(6 780)	(67)	(18 335)	(1 048)
Nasdaq'i sh väärtipaberi hoidmise tasud	(438)	(1 613)	(4 873)	(6 005)
Õigusabi ja konsultatsioon	(1 921)	(5 052)	(2 465)	(5 052)
Raamatupidamine ja auditeerimine	(5 400)	(16 499)	(10 800)	(16 500)
Palgakulud	(1 860)	(1 500)	(3 720)	(3 000)
Sotsiaalmaks	(441)	(354)	(882)	(708)
Teised administratiivkulud	(829)	(1 288)	(828)	(1 287)
Kokku	(43 452)	(52 218)	(93 464)	(85 260)

LISA 9 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.

(eurodes)	30.06.2023		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Finantskohustised		0	
Tuletisinstrumendid		0	

(eurodes)	30.06.2022		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Finantskohustised		68 985	
Tuletisinstrumendid		69 985	

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

(eurodes)	30.06.2023			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	661 540		137 112	798 652
Raha ja raha ekvivalendid	661 540			661 540
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			137 112	137 112
Finantskohustised			26 053 850	26 053 850
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			24 884 494	24 884 494
Võlad tarnijatele ja muud võlad			1 169 356	1 169 356

(eurodes)	30.06.2022			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	505 861		241 897	747 758
Raha ja raha ekvivalendid	505 861			505 861
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			241 897	241 897
Finantskohustised			26 603 408	26 603 408
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			25 826 362	25 826 362
Võlad tarnijatele ja muud võlad			777 046	777 046

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	
			30.06.2023	30.06.2022
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)	Laenu UPP Logistics Properties OÜ-lt	
	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Perioodi alguse laenusaldo	2 957 028	2 942 028
Intressikulud	(103 853)	(102 971)
Makstud intress	0	0
Laenusaldo korrigeerimine	16 000	0
Perioodi lõpu laenusaldo	2 973 028	2 942 028

JUHATUSE KINNITUS

Juhatus esimees kinnitab, et Grupi 2023. aasta 6 kuu vahearuanne kajastatud finantsiline ning muu informatsioon annab tõe 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 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
 20.07.2023, Tallinn