



UNITED PARTNERS

2023. AASTA 9 KUU VAHEARUANNE

UPP Olaines OÜ



2023. AASTA 9 KUU VAHEARUANNE (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2023 - 30.09.2023 ('9 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 III 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 kolmanda kvartali ja üheksa kuu finantsülevaade

Grupi 2023. a III kv müügitulud 681 tEUR (2022. a 665 tEUR), 2023. a 9 kuu müügitulu oli 2,05 mEUR (2022. a 9 kuud oli 2 mEUR).

Ärikasum oli 2023. a kolmandas kvartalis 607 tEUR (2022. a 602 tEUR), üheksa kuu ärikasum 1,82 mEUR (2022. a 9 kuud 3,21 mEUR). EBITDA oli 2023. a kolmandas kvartalis 607 tEUR (2022. a III kv 602 tEUR), üheksa kuu EBITDA oli 1,82 mEUR (2022. a 9 kuud 1,78 mEUR).

Grupi puhaskasum 2023. a III kv oli 316 tEUR (2022. a 356 tEUR), üheksa kuu puhaskasum 824 tEUR (2022. a 9 kuud 2,40 mEUR).

Üheksa kuu madalam äri- ja puhaskasum tuleneb 2022. a kõrgemast võrdlusbaasist kui toimus kinnisvara ümberhindamine ning kõrgematest intressikuludest, mis on aruandeperioodil suurenenud ~38% võrra. Tasub eraldi välja tuua, et ~44% intressikulust (2023. aasta 9 kuu jooksul 435 tEUR) on fikseeritud ning seda ei mõjuta muutused 3-kuu EURIBOR-is.

Intressikulu tõusu proovime mingil määral kompenseerida tegevusefektiivsuse parandamisega, mille tulemuseks on EBITDA mõningane kasv võrreldes eelmise aastaga sama perioodiga.

2023. aasta 30. septembri seisuga moodustasid Grupi varad kokku 38 mEUR (2022. a III kv lõpu seisuga 34 mEUR), millest kinnisvarainvesteering moodustas 87%, kokku 32,9 mEUR. 2023. a 30. septembri seisuga moodustasid Grupi kohustused kokku 29,7 mEUR (2022. a III kv lõpu seisuga 26,4 mEUR), millest laenukohustusid kolmandate osapoolte ees moodustasid 86%, kokku 25,4 mEUR. Laenukohustusid kolmandate osapoolte ees jagunesid omakorda vastavalt 19,2 mEUR Luminori pangalaen ning 6,2 mEUR allutatud võlakirjad.

Grupi varade ning kohustuste suurenemine aruandeperioodil on seotud 2023. aasta märtsis sõlmitud pangalaenu lepingu muudatusega, mille kohaselt pikendati laenulepingu tähtaega koos õigusega suurendada laenujääki kuni esialgse laenu algsummani 21,28 mEUR.

Aruandeperioodi jooksul toimunud olulised sündmused

Luminori pangalaenu restruktureerimine

2023. aasta märtsis allkirjastasid SIA Olaines Logistics ja Luminor Bank AS laenulepingu muudatuse, mille kohaselt pikendati laenu tähtaega koos õigusega suurendada laenu põhiosa summani, mis on võrdne laenu algsummaga (21,28mEUR). Lepingu eesmärk oli pikendada laenutähtaega, rahastada 2MW päikesepargi rajamist ning konsolideerida logistikaportfelli laene eesmärgiga vähendada intressikulu koondportfelli tasemel. 2023. aasta kolmandas kvartalis väljastas SIA Olaines Logistics pikaajalise laenu UPP Liepkalnio UAB-le, mis on United Partners'i logistika kinnisvaraportfelli lõpliku emattevõttele, UPP Logistics Properties OÜ-le täielikult kuuluv tütarettevõtte, eesmärgiga maksta kinni tema finantskohustused. UPP Liepkalnio UAB omab DPD logistikakeskust Leedus Vilniuses. Luminor Bank AS kasuks panditi ka UPP Liepkalnio UAB varad summas 6mEUR. Restruktureerimine oli tavapärane protseduur, mis viidi läbi eesmärgiga vähendada finantseerimiskulusid konsolideeritud portfelli tasandil.

2023. aasta 9 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	III kv 2023	III kv 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Müügitulud	681 465	665 391	2 049 836	1 996 598
Ärikasum	606 603	602 415	1 822 624	3 213 457
EBITDA	606 603	602 415	1 822 624	1 779 064
Perioodi kasum	316 151	356 016	824 491	2 404 895

(eurodes)	30.09.2023	30.09.2022
Kinnisvarainvesteering	32 870 000	32 939 000
Intressikandvad laenud	28 364 068	25 560 361
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	25 391 040	22 618 333

	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Puhaskasumi marginaal, % (Perioodi kasum / Müügitulud)	40,22%	126,04%
ROA (Perioodi kasum / Perioodi keskmised varad)	2,17%	7,06%
LTV (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	77,25%	68,67%
DSCR (EBITDA / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksud ning intressimaksud)	1,1	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	III kv 2023	III kv 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Müügitulud	5	681 465	665 391	2 049 836	1 996 598
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	7	(20 415)	(25 966)	(73 176)	(93 333)
Brutokasum		661 050	639 425	1 976 660	1 903 265
Üldhalduskulud	8	(54 447)	(29 765)	(147 911)	(115 025)
Kinnisvarainvesteeringu muutus	5	0	0	0	1 434 393
Muud kulud		0	(7 245)	(6 125)	(9 176)
Ärikasum		606 603	602 415	1 822 624	3 213 457
Finantstulud / (kulud)		(290 452)	(246 399)	(998 133)	(808 562)
Kasum enne tulumaksu		316 151	356 016	824 491	2 404 895
Äriühingu tulumaks		0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku		316 151	356 016	824 491	2 404 895

Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.09.2023	30.09.2022
Raha ja raha ekvivalendid		595 310	467 257
Nõuded ostjate vastu ja muud nõued		553 683	262 480
Käibevara kokku		1 148 993	729 737
Kinnisvarainvesteering	5	32 870 000	32 939 000
Kinnisvarainvesteeringu parendused		69 727	371 423
Muu materiaalne põhivara		312 157	0
Pikaajalised laenud		3 599 889	0
Põhivara kokku		36 851 773	33 310 423
VARAD KOKKU		38 000 766	34 040 160
Võlad tarnijatele ja muud võlad		1 342 135	780 053
Tuletisinstrumendid	9	0	44 569
Laenukohustused	6	1 064 000	16 403 333
Lühiajalised kohustused		2 406 135	17 227 955
Laenukohustused	6	27 300 068	9 157 028
Pikaajalised kohustused		27 300 068	9 157 028
KOHUSTISED KOKKU		29 706 203	26 384 983
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		8 292 063	7 652 677
OMAKAPITAL KOKKU		8 294 563	7 655 177
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		38 000 766	34 040 160

Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	III kv 2023	III kv 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Ärikasum		606 603	602 415	1 822 624	3 213 457
Muud korrigeerimised		0	0	0	(1 434 393)
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		(416 572)	(20 582)	(307 859)	(109 113)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		(29 269)	(48 480)	(116 810)	45 109
Muud korrigeerimised		0	0	0	661
Rahavood äritegevusest kokku		160 762	533 353	1 397 955	1 715 721
Põhivara seotus		(16 868)	0	(312 156)	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(1 385)	(85 627)	(69 727)	(370 189)
Antud laenud		(3 599 889)	0	(3 599 889)	0
Saadud intressid		28 182	0	28 182	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(3 589 960)	(85 627)	(3 953 590)	(370 189)
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		3 770 000	0	4 086 000	6 215 000
Kohustiste tagasimaksud		(140 426)	(266 000)	(581 294)	(7 013 000)
Makstud intressid		(266 606)	(220 330)	(870 434)	(786 874)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 362 968	(486 330)	2 634 272	(1 584 874)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(66 230)	(38 604)	78 637	(239 342)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		661 540	505 861	516 673	706 599
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		595 310	467 257	595 310	467 257

Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

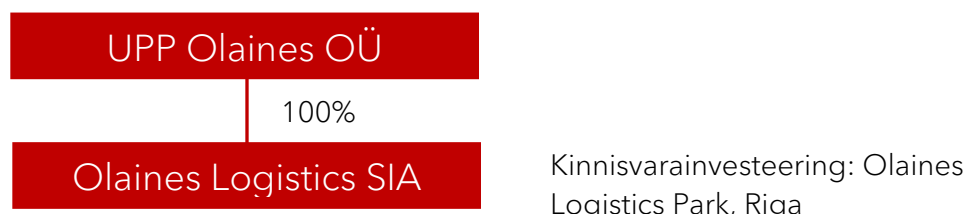
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2022	2 500	7 467 572	7 470 072
Koondkasum kokku		824 491	824 491
Saldo 30.09.2023	2 500	8 292 063	8 294 563
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2021	2 500	5 247 119	5 249 619
Koondkasum kokku		2 404 895	2 404 895
Muud muutused	0	663	663
Saldo 30.09.2022	2 500	7 652 677	7 655 177

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 30.09.2023 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 9 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 täisarundelt. 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
			30.09.2023	30.09.2022	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

LISA 5 Segmendiaruandlus

Tegevusala (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	III kv 2023	III kv 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Renditulud	670 010	653 778	2 005 758	1 962 299
Muud tulud	11 455	11 613	44 078	34 299
Kokku Müügitulud	681 465	665 391	2 049 836	1 996 598

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	III kv 2023	III kv 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Müügitulud, Läti	681 465	665 391	2 049 836	1 996 598
Kokku	681 465	665 391	2 049 836	1 996 598

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering			
	30.09.2023	30.09.2022	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

30.09.2023 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	1 064 000	18 112 040	19 176 040	EUR	3m EURIBOR +2,75%	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	450 000	0	450 000	EUR	0%	30.11.2023
Laenukohustised kokku	1 514 000	27 300 068	28 814 068			

30.09.2022 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	16 403 333	0	16 403 333	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	16 403 333	9 157 028	25 560 361			

LISA 7 Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(eurodes)	III kv 2023	III kv 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Jooksev remont ja hooldus	(4 845)	(14 710)	(28 491)	(40 998)
Lumekoristus	0	0	(4 677)	(15 527)
Kindlustus	(4 918)	(1 857)	(7 432)	(7 096)
Maksud	(9 421)	(9 399)	(28 263)	(29 712)
Muud kulud	(1 231)	0	(4 313)	0
Kokku	(20 415)	(25 966)	(73 176)	(93 333)

LISA 8 Üldhalduskulud

(eurodes)	III kv 2023	III kv 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Juhtimistasud (emaettevõte)	(37 555)	(25 593)	(88 741)	(76 779)
Telefoni-, posti- ning kontorikulud	(187)	(258)	(564)	(732)
Pangakulud	(4 471)	(83)	(22 806)	(1 130)
Nasdaq'i sh väärtpaberi hoidmise tasud	(2 507)	(1 677)	(7 380)	(7 682)
Õigusabi ja konsultatsioon	(7 426)	(300)	(9 891)	(5 352)
Raamatupidamine ja auditeerimine	0	0	(10 800)	(16 500)
Palgakulud	(1 860)	(1 500)	(5 580)	(4 500)
Sotsiaalmaks	(441)	(354)	(1 323)	(1 062)
Teised administratiivkulud	0	0	(826)	(1 288)
Kokku	(54 447)	(29 765)	(147 911)	(115 025)

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)	30.09.2023		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		0	

(eurodes)	30.09.2022		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		44 569	

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

(eurodes)	30.09.2023			
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
Finantsvarad	595 310		553 683	1 148 993
Raha ja raha ekvivalendid	595 310			595 310
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			553 683	553 683
Finantskohustised			29 706 203	29 706 203
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			28 364 068	28 364 068
Võlad tarnijatele ja muud võlad			1 342 135	1 342 135

(eurodes)	30.09.2022			
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
Finantsvarad	467 257		262 480	729 737
Raha ja raha ekvivalendid	467 257			467 257
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			262 480	262 480

Finantskohustised	26 384 983	26 384 983
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised	25 560 361	25 560 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad	824 622	824 622

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	
			30.09.2023	30.09.2022
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	
	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Perioodi alguse laenusaldo	2 957 028	2 942 028
Intressikulud	(155 881)	(154 456)
Makstud intress	0	0
Laenusaldo korrigeerimine	16 000	0
Perioodi lõpu laenusaldo	2 973 028	2 942 028

JUHATUSE KINNITUS

Juhatus kinnitab, et Grupi 2023. 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 2023. aasta 9 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
 13.11.2023, Tallinn