



UNITED PARTNERS

2023. AASTA 12 KUU VAHEARUANNE

UPP Olaines OÜ



2023. AASTA 12 KUU VAHEARUANNE (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2023 - 31.12.2023 ('12 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 12 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 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 neljanda kvartali ja kaheteistkümne kuu finantsülevaade

Grupi 2023. a IV kv müügitulud 687 tEUR (2022. a 675 tEUR), 2023. a 12 kuu müügitulu oli 2,74 mEUR (2022. a 12 kuud oli 2,67 mEUR).

Ärikasum oli 2023. a neljandas kvartalis 503 tEUR (2022. a 62 tEUR), kaheteistkümne kuu ärikasum 2,33 mEUR (2022. a 12 kuud 3,27 mEUR). EBITDA oli 2023. a neljandas kvartalis 612 tEUR (2022. a IV kv 610 tEUR), kaheteistkümne kuu EBITDA oli 2,43 mEUR (2022. a 12 kuud 2,40 mEUR).

Grupi puhaskasum 2023. a IV kv oli 113 tEUR (2022. a puhaskahjum 185 tEUR), kaheteistkümne kuu puhaskasum 937 tEUR (2022. a 12 kuud 2,22 mEUR).

Kaheteistkümne kuu madalam äri- ja puhaskasum tuleneb 2022. a kõrgemast võrdlusbaasist kui toimus kinnisvara ümberhindamine ning kõrgematest intressikuludest, mis on aruandeperioodil suurenenud ~34% võrra. Tasub eraldi välja tuua, et ~69% intressikulust (2023. aasta 12 kuu jooksul 955 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 31. detsembri seisuga moodustasid Grupi varad kokku 37,9 mEUR (2022. a IV kv lõpu seisuga 33,6 mEUR), millest kinnisvarainvesteering moodustas 87%, kokku 32,9 mEUR. 2023. a 31. detsembri seisuga moodustasid Grupi kohustused kokku 29,5 mEUR (2022. a IV kv lõpu seisuga 26,2 mEUR), millest laenukohustusid kolmandate osapoolte ees

moodustasid 86%, kokku 25,5 mEUR. Laenukohustised kolmandate osapoolte ees jagunesid omakorda vastavalt 19,3 mEUR Luminori pangalaenu 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.

2023. aasta 12 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	IV kv 2023	IV kv 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Müügitulud	686 907	675 000	2 736 743	2 671 598
Ärikasum	503 492	62 085	2 326 116	3 275 542
EBITDA	611 961	609 651	2 434 585	2 388 715
Perioodi kasum	112 884	(185 105)	937 373	2 219 790

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Kinnisvarainvesteering	32 870 000	32 870 000
Intressikandvad laenud	28 495 785	25 309 361
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	25 513 757	22 352 333

	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Puhaskasumi marginaal, % (Perioodi kasum / Müügitulud)	34,25%	83,08%
ROA (Perioodi kasum / Perioodi keskmised varad)	2,62%	6,73%
LTV (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	77,62%	68,00%
DSCR (EBITDA / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,3	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	IV kv 2023	IV kv 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Müügitulud	5	686 907	675 000	2 736 743	2 671 598
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	7	(24 990)	(20 046)	(98 166)	(113 380)
Brutokasum		661 917	654 954	2 638 577	2 558 218
Üldhalduskulud	8	(49 956)	(40 268)	(197 867)	(155 292)
Kinnisvarainvesteeringu muutus		(108 469)	(547 566)	(108 469)	886 827
Muud kulud		0	(5 035)	(6 125)	(14 211)
Ärikasum		503 492	62 085	2 326 116	3 275 542
Finantstulud / (kulud)		(390 608)	(247 190)	(1 388 743)	(1 055 752)
Kasum enne tulumaksu		112 884	(185 105)	937 373	2 219 790
Äriühingu tulumaks		0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku		112 884	(185 105)	937 373	2 219 790

Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid		661 311	516 673
Nõuded ostjate vastu ja muud nõued		775 597	245 822
Antud laenud	10	241 332	0
Käibevara kokku		1 436 908	762 495
Kinnisvarainvesteering	5	32 870 000	32 870 000
Muu materiaalne põhivara		312 157	0
Antud laenud	10	3 298 224	0
Põhivara kokku		36 480 381	32 870 000
VARAD KOKKU		37 917 289	33 632 495
Võlad tarnijatele ja muud võlad		1 014 059	853 062
Laenukohustused	6	1 064 000	16 137 333
Lühiajalised kohustused		2 078 059	16 990 395
Laenukohustised	6	27 431 785	9 172 028
Pikaajalised kohustised		27 431 785	9 172 028
KOHUSTISED KOKKU		29 509 844	26 162 423
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		8 404 945	7 467 572
OMAKAPITAL KOKKU		8 407 445	7 470 072
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		37 917 289	33 632 495

Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	IV kv 2023	IV kv 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Ärikasum		503 492	62 085	2 326 116	3 275 542
Muud korrigeerimised		108 469	547 566	108 469	(886 827)
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		19 419	16 659	(288 440)	(92 456)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		69 828	21 495	(46 982)	66 605
Muud korrigeerimised		0	0	0	663
Rahavood äritegevusest kokku		701 208	647 805	2 099 163	2 363 527
Põhivara seotus		0	0	(312 156)	0
Kinnisvarainvesteeringu parendused		(38 742)	(107 143)	(108 469)	(477 333)
Antud laenu tagasimaksed		60 333	0	80 444	0
Saadud intressid		75 239	0	103 421	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		96 830	(107 143)	(236 760)	(477 333)
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		378 626	15 000	1 094 626	6 230 000
Kohustiste tagasimaksed		(696 909)	(266 000)	(1 528 203)	(7 279 000)
Makstud intressid		(413 754)	(240 245)	(1 284 188)	(1 027 120)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(732 037)	(491 245)	(1 717 765)	(2 076 120)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		66 001	49 417	144 638	(189 926)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		595 310	467 256	516 673	706 599
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		661 311	516 673	661 311	516 673

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		937 373	937 373
Saldo 31.12.2023	2 500	8 404 945	8 407 445

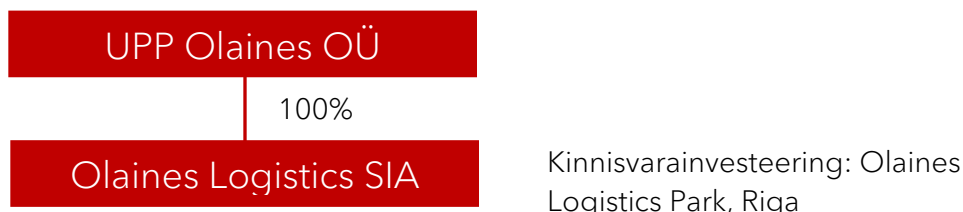
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2021	2 500	5 247 119	5 249 619
Koondkasum kokku		2 219 790	2 219 790
Muud muutused	0	663	663
Saldo 31.12.2022	2 500	7 467 572	7 470 072

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 31.12.2023 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 12 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 vahearuandes 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
			31.12.2023	31.12.2022	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

LISA 5 Segmendiaruandlus

Tegevusala (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	IV kv 2023	IV kv 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Renditulud	670 010	652 812	2 675 768	2 615 112
Muud tulud	16 897	22 188	60 975	56 486
Kokku Müügitulud	686 907	675 000	2 736 743	2 671 598

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	IV kv 2023	IV kv 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Müügitulud, Läti	686 907	675 000	2 736 743	2 671 598
Kokku	686 907	675 000	2 736 743	2 671 598

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering			
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Läti	32 870 000	32 870 000	31 320 000	31 320 000
Kokku	32 870 000	32 870 000	31 320 000	31 320 000

LISA 6 Laenukohustised

31.12.2023 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	1 064 000	18 234 757	19 298 757	EUR	3m EURIBOR +2,75%	25.02.2025
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	6%	25.02.2025
Omanikulaen	0	2 982 028	2 982 028	EUR	7%	Tähtajatu
Laenukohustised kokku	1 064 000	27 431 785	28 495 785			

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			

LISA 7 Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(eurodes)	IV kv 2023	IV kv 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Jooksev remont ja hooldus	(13 723)	(8 789)	(42 214)	(49 786)
Lumekoristus	0	0	(4 678)	(15 528)
Kindlustus	0	(1 858)	(7 432)	(8 953)
Maksud	(9 421)	(9 399)	(37 684)	(39 113)
Muud kulud	(1 846)	0	(6 158)	0
Kokku	(24 990)	(20 046)	(98 166)	(113 380)

LISA 8 Üldhalduskulud

(eurodes)	IV kv 2023	IV kv 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Juhtimistasud (emaettevõte)	(43 536)	(25 593)	(132 277)	(102 372)
Telefoni-, posti- ning kontorikulud	(192)	(199)	(757)	(931)
Pangakulud	(2 443)	(67)	(25 248)	(1 198)
Nasdaq'i sh väärtpaberi hoidmise tasud	(1 435)	(3 073)	(8 815)	(10 755)
Õigusabi ja konsultatsioon	0	(8 786)	(9 891)	(14 138)
Raamatupidamine ja auditeerimine	0	0	(10 800)	(16 500)
Palgakulud	(1 860)	(1 500)	(7 440)	(6 000)
Sotsiaalmaks	(436)	(358)	(1 759)	(1 420)
Teised administratiivkulud	(54)	(692)	(880)	(1 978)
Kokku	(49 956)	(40 268)	(197 867)	(155 292)

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.

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

(eurodes)	31.12.2023			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	661 311		775 597	1 436 908
Raha ja raha ekvivalendid	661 311			661 311
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			775 597	775 597
Finantskohustised			29 509 844	29 509 844
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			28 495 785	28 495 785
Võlad tarnijatele ja muud võlad			1 014 059	1 014 059

(eurodes)	31.12.2022			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	516 673		230 433	747 106
Raha ja raha ekvivalendid	516 673			516 673
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			230 433	230 433
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

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	
			31.12.2023	31.12.2022
UPP Logistics Properties OÜ	Otsene Emaettevõtte	Eesti	100%	100%

Seotud tehingud ning saldod

Aruandeperioodi jooksul toimusid järgnevad tehingud seoses emaettevõtte UPP Logistics Properties OÜ poolt saadud laenuga:

Laen UPP Logistics Properties OÜ-lt (eurodes)	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Perioodi alguse laenusaldo	2 957 028	2 942 028
Intressikulud	(207 976)	(205 971)
Makstud intress	0	0
Laenusaldo korrigeerimine	25 000	15 000
Perioodi lõpu laenusaldo	2 982 028	2 957 028

Aruandeperioodi jooksul toimusid järgnevad tehingud seoses UPP Liepkalnio OÜ-le antud laenuga:

Laen UPP Liepkalnio OÜ-le (eurodes)	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Perioodi alguse laenusaldo	0	0
Antud laen	3 620 000	0
Intressitulud	103 421	0
Saadud intress	103 421	0
Laenu tagasimaksed	80 444	0
Perioodi lõpu laenusaldo	3 539 556	0

JUHATUSE KINNITUS

Juhatus kinnitab, et Grupi 2023. aasta 12 kuu vahearuandes 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 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