



**UNITED PARTNERS**

**2024. AASTA 6 KUU VAHEARUANNE**

UPP Olaines OÜ



2024. AASTA 6 KUU VAHEARUANNE (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2024 - 30.06.2024 ('6 kuud 2024')

**Ettevõte:** UPP Olaines OÜ

**Registrikood:** 14318601

**Aadress:** Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

**Telefon:** +372 6616 450

**E-mail:** [property@unitedpartners.ee](mailto:property@unitedpartners.ee)

## TEGEVUSARUANNE 2024. 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 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.

### 2024. aasta teise kvartali ja kuue kuu finantsülevaade

Grupi 2024. a II kv müügitulud olid 708 tEUR (2023. a II kv 676 tEUR), 2024. a 6 kuu müügitulu oli 1,410 mEUR (2023. a. 6 kuud oli 1,361 mEUR).

Ärikasum oli 2024. a teises kvartalis 645 tEUR (2023. a II kv 608 tEUR), kuue kuu ärikasum 1,293 mEUR (2023. a 6 kuud 1,148 mEUR). EBITDA oli 2024. a teises kvartalis 645 tEUR (2023. a II kv 608 tEUR), kuue kuu EBITDA 1,293 mEUR (2023. a 6 kuud 1,148 mEUR).

Grupi puhaskasum 2024. a II kv oli 259 tEUR (2023. a II kv puhaskasum 232 tEUR), kuue kuu puhaskasum 396 tEUR (2023. a 6 kuud 440 tEUR).

Aruandeperioodi kõrgem ärikasum tuleneb võrdlusperioodi kõrgematest müüdud kaupade ja teenuste ning üldhalduskuludest. Esimest mõjutasid võrdlusperioodil toimunud kinnisvarainvesteeringu parenduse- ning teist võrdlusperioodil esinenud auditeerimise ning pangalaenu refinantseerimise kulud.

Aruandeperioodi madalam puhaskasum tuleneb aruandeperioodi kõrgematest intressikuludest, mis 2024. aasta kuue kuu jooksul võrreldes 2023. aasta kuue kuuga 190 tEUR võrra suuremad. Kõrgemad intressikulud on 108 tEUR ulatuses tingitud 2023. aasta detsembrikuu Luminori pangalaenu intressikulude kandumisest 2024. aasta jaanuarikuuksesse ning ülejäänud 82 tEUR ulatuses aruandeperioodi kõrgemast EURIBOR-ist.

2024. aasta 30. juuni seisuga moodustasid Grupi varad kokku 38,0 mEUR (2023. a II kv lõpu seisuga 34,0 mEUR), millest kinnisvarainvesteering moodustas 87%, kokku 32,9 mEUR. 2024. a 30. juuni seisuga moodustasid Grupi kohustused kokku 29,2 mEUR (2023. a II kv lõpu seisuga

26,0 mEUR), millest laenukohustusised kolmandate osapoolte ees moodustasid 86%, kokku 25,0 mEUR. Laenukohustusised kolmandate osapoolte ees jagunesid omakorda vastavalt 18,8 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.

## 2024. aasta 6 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	6 kuud 2024	6 kuud 2023
Müügitulud	1 410 065	1 361 415
Ärikasum	1 293 023	1 147 680
EBITDA	1 293 023	1 147 680
Perioodi kasum	396 181	439 999

(eurodes)	30.06.2024	30.06.2023
Kinnisvarainvesteering	32 920 081	32 870 000
Intressikandvad laenud	28 009 822	24 884 494
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	25 016 794	21 911 466

	6 kuud 2024	6 kuud 2023
Puhaskasumi marginaal, % (Perioodi kasum / Müügitulud)	28,10%	32,32%
ROA (Perioodi kasum / Perioodi keskmised varad)	1,04%	1,30%
LTV (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	75,99 %	66,66%
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	II kv 2024	II kv 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023
Müügitulud	5	707 570	675 679	1 410 065	1 361 415
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	8	(14 705)	(24 102)	(53 746)	(114 146)
<b>Brutokasum</b>		<b>692 865</b>	<b>651 577</b>	<b>1 356 319</b>	<b>1 247 269</b>
Üldhalduskulud	9	(47 680)	(43 452)	(63 296)	(93 464)
Muud kulud		0	0	0	(6 125)
<b>Ärikasum</b>		<b>645 185</b>	<b>608 125</b>	<b>1 293 023</b>	<b>1 147 680</b>
Finantstulud / (kulud)		(386 307)	(375 868)	(896 842)	(707 681)
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>258 878</b>	<b>232 257</b>	<b>396 181</b>	<b>439 999</b>
Äriühingu tulumaks		0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>258 878</b>	<b>232 257</b>	<b>396 181</b>	<b>439 999</b>

### Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.06.2024	30.06.2023
Raha ja raha ekvivalendid		840 602	661 540
Nõuded ostjate vastu ja muud nõued		99 381	137 112
Lühiajaline laenuõue	11	241 332	0
<b>Käibevara kokku</b>		<b>1 181 315</b>	<b>798 652</b>
Kinnisvarainvesteering	5	32 920 081	32 870 000
Materiaalsed põhivarad	6	689 712	295 288
Pikaajaline laenuõue	11	3 177 557	0
<b>Põhivara kokku</b>		<b>36 787 350</b>	<b>33 165 288</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>37 968 665</b>	<b>33 963 940</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad		1 155 216	1 169 375
Laenukohustused	7	25 016 794	1 064 000
<b>Lühiajalised kohustused</b>		<b>26 172 010</b>	<b>2 233 375</b>
Laenukohustised	7	2 993 028	23 820 494
<b>Pikaajalised kohustised</b>		<b>2 993 028</b>	<b>23 820 494</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>29 165 038</b>	<b>26 053 869</b>
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		8 801 127	7 907 571
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>8 803 627</b>	<b>7 910 071</b>
<b>OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>37 968 665</b>	<b>33 963 940</b>

## Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	II kv 2024	II kv 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023
<b>Ärikasum</b>		<b>645 185</b>	<b>608 125</b>	<b>1 293 023</b>	<b>1 147 680</b>
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		8 418	(29 123)	65 258	108 713
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		(21 157)	31 320	(71 194)	(87 542)
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>632 446</b>	<b>610 322</b>	<b>1 287 087</b>	<b>1 168 851</b>
Põhivara seotus		6 086	(11 040)	(7 928)	(295 288)
Kinnisvarainvesteeringu parandused		(44 087)	0	(50 081)	0
Antud laenude tagasimaksud		60 333	0	120 668	0
Saadud intressid		73 506	0	148 294	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>95 838</b>	<b>(11 040)</b>	<b>210 953</b>	<b>(295 288)</b>
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		6 000	6 000	11 000	316 000
Kohustiste tagasimaksud		(248 481)	(197 856)	(496 964)	(440 868)
Makstud intressid		(415 728)	(323 907)	(832 785)	(603 828)
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>(658 209)</b>	<b>(515 763)</b>	<b>(1 318 749)</b>	<b>(728 696)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>70 075</b>	<b>83 519</b>	<b>179 291</b>	<b>144 867</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		770 527	578 021	661 311	516 673
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		840 602	661 540	840 602	661 540

## Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

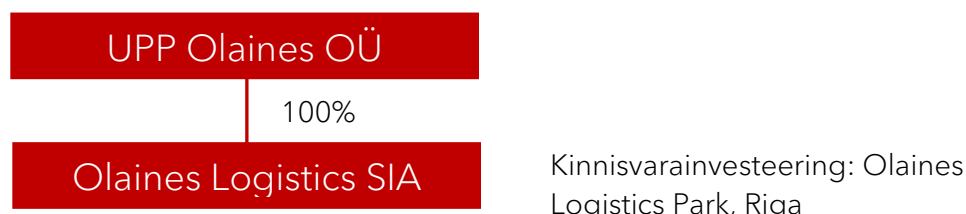
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>2 500</b>	<b>8 404 947</b>	<b>8 407 447</b>
Koondkasum kokku		396 180	396 180
<b>Saldo 30.06.2024</b>	<b>2 500</b>	<b>8 801 127</b>	<b>8 803 627</b>
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>2 500</b>	<b>7 467 572</b>	<b>7 470 072</b>
Koondkasum kokku		937 375	937 375
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>2 500</b>	<b>8 404 947</b>	<b>8 407 447</b>

## 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 30.06.2024 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 4.

### LISA 2 Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

#### Vahearuanne koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata, lühendatud, konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2024. aasta 6 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vahefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisarundelt. Vahearuanne 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 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
			30.06.2024	30.06.2023	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

## LISA 5 Segmendiaruandlus

Tegevusala (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2024	II kv 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023
Renditulud	690 065	663 352	1 380 130	1 335 748
Muud tulud	17 505	12 327	29 935	25 667
<b>Kokku Müügitulud</b>	<b>707 570</b>	<b>675 679</b>	<b>1 410 065</b>	<b>1 361 415</b>

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2024	II kv 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023
Müügitulud, Läti	707 570	675 679	1 410 065	1 361 415
<b>Kokku</b>	<b>707 570</b>	<b>675 679</b>	<b>1 410 065</b>	<b>1 361 415</b>

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering	
	30.06.2024	30.06.2023
Läti	32 920 081	32 870 000
<b>Kokku</b>	<b>32 920 081</b>	<b>32 870 000</b>

## LISA 6 Materiaalsed põhivarad

	30.06.2024	30.06.2023
(eurodes)		
Maa	284 249	295 288
Lõpetamata ehitus	405 463	0
<b>Materiaalsed põhivarad kokku</b>	<b>689 712</b>	<b>295 288</b>

„Maa“ all on kajastatud päiksepargi alune kinnistu 8080 003 0664, „Lõpetamata ehituste“ all päiksepargi eest tehtud esimene osamakse.



## LISA 7 Laenukohustised

30.06.2024 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	18 801 794	0	18 801 794	EUR	3m EURIBOR +2,75%	25.02.2025
Võlakirjad	6 215 000	0	6 215 000	EUR	6%	25.02.2025
Omanikulaen	0	2 993 028	2 993 028	EUR	7%	Tähtajatu
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>25 016 794</b>	<b>2 993 028</b>	<b>28 009 822</b>			

30.06.2023 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	1 064 000	14 632 466	15 696 466	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
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 064 000</b>	<b>23 820 494</b>	<b>24 884 494</b>			

## LISA 8 Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(eurodes)	II kv 2024	II kv 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023
Jooksev remont ja hooldus	(3 033)	(12 687)	(26 964)	(85 033)
Lumekoristus	0	0	0	(4 677)
Kindlustus	(2 223)	(762)	(4 447)	(2 514)
Maksud	(9 449)	(9 421)	(18 897)	(18 842)
Muud kulud	0	(1 232)	(3 438)	(3 080)
<b>Kokku</b>	<b>(14 705)</b>	<b>(24 102)</b>	<b>(53 746)</b>	<b>(114 146)</b>

## LISA 9 Üldhalduskulud

(eurodes)	II kv 2024	II kv 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023
Juhtimistasud (emaettevõte)	(31 551)	(25 593)	(39 132)	(51 186)
Telefoni-, posti- ning kontorikulud	(190)	(190)	(420)	(375)
Pangakulud	(56)	(6 780)	(772)	(18 335)
Nasdaq'i sh väärtpaberi hoidmise tasud	(1 444)	(438)	(5 937)	(4 873)
Õigusabi ja konsultatsioon	(1 863)	(1 921)	(1 863)	(2 465)
Raamatupidamine ja auditeerimine	(9 980)	(5 400)	(9 980)	(10 800)
Palgakulud	(2 100)	(1 860)	(4 200)	(3 720)
Sotsiaalmaks	(496)	(441)	(992)	(882)
Muud administratiivkulud	0	(829)	0	(828)
<b>Kokku</b>	<b>(47 680)</b>	<b>(43 452)</b>	<b>(63 296)</b>	<b>(93 464)</b>

## LISA 10 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)	30.06.2024			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
<b>Finantsvarad</b>	<b>4 259 491</b>		<b>99 381</b>	<b>4 358 872</b>
Raha ja raha ekvivalendid	840 602			840 602
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			99 381	99 381
Lühiajaline laenuõue	241 332			241 332
Pikaajaline laenuõue	3 177 557			3 177 557
<b>Finantskohustised</b>			<b>29 165 038</b>	<b>29 165 038</b>
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			28 009 822	28 009 822
Võlad tarnijatele ja muud võlad			1 155 216	1 155 216

(eurodes)	30.06.2023			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
<b>Finantsvarad</b>	<b>661 540</b>		<b>137 112</b>	<b>798 652</b>
Raha ja raha ekvivalendid	661 540			661 540
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			137 112	137 112
<b>Finantskohustised</b>			<b>26 053 869</b>	<b>26 053 869</b>
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			24 884 494	24 884 494
Võlad tarnijatele ja muud võlad			1 169 375	1 169 375

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

## LISA 11 Tehingud seotud osapooltega

### Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			30.06.2024	30.06.2023
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)	6 kuud 2024	6 kuud 2023
<b>Perioodi alguse laenusaldo</b>	<b>2 982 028</b>	<b>2 957 028</b>
Intressikulud	(104 556)	(103 853)
Makstud intress	0	0
Laenusaldo korrigeerimine	11 000	16 000
<b>Perioodi lõpu laenusaldo</b>	<b>2 993 028</b>	<b>2 973 028</b>

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

Laen UPP Liepkalnio OÜ-le (eurodes)	6 kuud 2024	6 kuud 2023
<b>Perioodi alguse laenusaldo</b>	<b>3 539 556</b>	<b>0</b>
Intressitulud	148 292	0
Saadud intress	148 292	0
Laenu tagasimaksed	120 667	0
<b>Perioodi lõpu laenusaldo</b>	<b>3 418 889</b>	<b>0</b>

## JUHATUSE KINNITUS

Juhatus kinnitab, et Grupi 2024. aasta 6 kuu vahearuanne 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 2024. 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