



UNITED PARTNERS

2024. AASTA 9 KUU VAHEARUANNE

UPP Olaines OÜ



2024. AASTA 9 KUU VAHEARUANNE (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2024 - 30.09.2024 ('9 kuud 2024')

Ettevõte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Aadress: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2024. AASTA III KVARTALI JA 9 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 kolmanda kvartali ja üheksa kuu finantsülevaade

Grupi 2024. a III kv müügitulud olid 796 tEUR (2023. a III kv 681 tEUR), 2024. a 9 kuu müügitulu oli 2,206 mEUR (2023. a. 9 kuud oli 2,043 mEUR).

Ärikasum oli 2024. a kolmandas kvartalis 724 tEUR (2023. a III kv 605 tEUR), üheksa kuu ärikasum 2,017 mEUR (2023. a 9 kuud 1,753 mEUR). EBITDA oli 2024. a kolmandas kvartalis 724 tEUR (2023. a III kv 605 tEUR), üheksa kuu EBITDA 2,017 mEUR (2023. a 9 kuud 1,753 mEUR).

Grupi puhaskasum 2024. a III kv oli 350 tEUR (2023. a III kv puhaskasum 209 tEUR), üheksa kuu puhaskasum 746 tEUR (2023. a 9 kuud 649 tEUR).

2024. a III kv kõrgem äri- ja puhaskasum tuleneb suurenenud müügitulust aruandeperioodil. 2024. a 9 kuu kõrgem äri- ja puhaskasum tuleneb lisaks eelmainitule võrdlusperioodi kõrgematest müüdud kaupade ja teenuste kuludest.

2024. aasta 30. septembri seisuga moodustasid Grupi varad kokku 37,9 mEUR (2023. a III kv lõpu seisuga 37,9 mEUR), millest kinnisvarainvesteering moodustas 87%, kokku 32,9 mEUR. 2024. a 30. septembri seisuga moodustasid Grupi kohustused kokku 28,8 mEUR (2023. a III kv lõpu seisuga 29,8 mEUR), millest laenukohustusid kolmandate osapoolte ees moodustasid 86%, kokku 24,7 mEUR. Laenukohustusid kolmandate osapoolte ees jagunesid omakorda vastavalt 18,5 mEUR Luminori pangalaen ning 6,2 mEUR allutatud võlakirjad.

2024. aasta 9 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	III kv 2024	III kv 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Müügitulud	795 880	681 466	2 205 945	2 042 881
Ärikasum	724 504	605 217	2 017 527	1 752 899
EBITDA	724 504	605 217	2 017 527	1 752 899
Perioodi kasum	349 894	208 650	746 075	648 649

(eurodes)	30.09.2024	30.09.2023
Kinnisvarainvesteering	32 961 396	32 870 000
Intressikandvad laenud	27 678 513	28 364 068
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	24 685 485	25 391 040

	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Puhaskasumi marginaal, % (Perioodi kasum / Müügitulud)	33,82%	31,75%
ROA (Perioodi kasum / Perioodi keskmised varad)	1,97%	1,71%
LTV (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	74,89 %	77,25%
DSCR (EBITDA / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	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 2024	III kv 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Müügitulud	5	795 880	681 466	2 205 945	2 042 881
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	8	-35 305	-21 800	-89 051	-135 946
Brutokasum		760 575	659 666	2 116 894	1 906 935
Üldhalduskulud	9	-36 071	-54 449	-99 367	-147 911
Muud kulud		0	0	0	-6 125
Ärikasum		724 504	605 217	2 017 527	1 752 899
Finantstulud / (kulud)		-374 610	-396 569	-1 271 452	-1 104 250
Kasum enne tulumaksu		349 894	208 650	746 075	648 649
Äriühingu tulumaks		0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku		349 894	208 650	746 075	648 649

Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.09.2024	30.09.2023
Raha ja raha ekvivalendid		793 607	595 310
Nõuded ostjate vastu ja muud nõued		121 154	553 685
Lühiajaline laenuõue	11	241 333	0
Käibevara kokku		1 156 094	1 148 995
Kinnisvarainvesteering	5	32 961 396	32 870 000
Materiaalsed põhivarad	6	689 712	312 157
Pikaajaline laenuõue	11	3 117 224	3 599 889
Põhivara kokku		36 768 332	36 782 046
VARAD KOKKU		37 924 426	37 931 041
Võlad tarnijatele ja muud võlad		1 092 393	1 448 252
Laenukohustused	7	24 685 485	1 064 000
Lühiajalised kohustused		25 777 878	2 512 252
Laenukohustised	7	2 993 028	27 300 068
Pikaajalised kohustised		2 993 028	27 300 068
KOHUSTISED KOKKU		28 770 906	29 812 320
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		9 151 020	8 116 221
OMAKAPITAL KOKKU		9 153 520	8 118 721
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		37 924 426	37 931 041

Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	III kv 2024	III kv 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Ärikasum		724 504	605 217	2 017 527	1 752 899
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		-21 773	-416 571	43 485	-307 859
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		-7 407	-29 269	-78 601	-116 811
Rahavood äritegevusest kokku		695 324	159 377	1 982 411	1 328 229
Põhivara seotus		0	-16 868	-7 928	-312 156
Kinnisvarainvesteeringu parandused		-41 315	0	-91 396	0
Antud laenude tagasimaksed		60 333	20 111	181 001	20 111
Saadud intressid		74 634	28 182	222 928	28 182
Rahavood investeerimistegevusest kokku		93 652	31 425	304 605	-263 863
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		0	400 000	11 000	716 000
Kohustiste tagasimaksed		-331 309	-390 426	-828 273	-831 294
Makstud intressid		-504 662	-266 606	-1 337 447	-870 435
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-835 971	-257 032	-2 154 720	-985 729
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-46 995	-66 230	132 296	78 637
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		840 602	661 540	661 311	516 673
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		793 607	595 310	793 607	595 310

Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

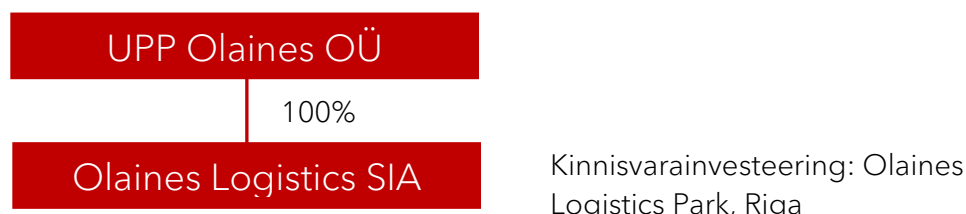
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2023	2 500	8 404 945	8 407 445
Koondkasum kokku		746 075	746 075
Saldo 30.09.2024	2 500	9 151 020	9 153 520
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2022	2 500	7 467 572	7 470 072
Koondkasum kokku		937 373	937 373
Saldo 31.12.2023	2 500	8 404 945	8 407 445

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 30.09.2024 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 9 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
			30.09.2024	30.09.2023	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

LISA 5 Segmendiaruandlus

Tegevusala (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	III kv 2024	III kv 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Renditulud	690 065	670 010	2 070 195	2 005 758
Muud tulud	105 815	11 456	135 750	37 123
Kokku Müügitulud	795 880	681 466	2 205 945	2 042 881

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	III kv 2024	III kv 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Müügitulud, Läti	795 880	681 466	2 205 945	2 042 881
Kokku	795 880	681 466	2 205 945	2 042 881

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering	
	30.09.2024	30.09.2023
Läti	32 961 396	32 870 000
Kokku	32 961 396	32 870 000

LISA 6 Materiaalsed põhivarad

	30.09.2024	30.09.2023
(eurodes)		
Maa	284 249	284 249
Lõpetamata ehitus	405 463	27 908
Materiaalsed põhivarad kokku	689 712	312 157

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

LISA 7 Laenukohustised

30.09.2024 (eurodes)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	18 470 485	0	18 470 485	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
Laenukohustised kokku	24 685 485	2 993 028	27 678 513			

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
Laenukohustised kokku	1 064 000	27 300 068	28 364 068			

LISA 8 Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(eurodes)	III kv 2024	III kv 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Jooksev remont ja hooldus	-23 478	-6 230	-50 440	-91 262
Lumekoristus	0	0	0	-4 677
Kindlustus	-2 378	-4 918	-6 825	-7 432
Maksud	-9 449	-9 421	-28 346	-28 263
Muud kulud	0	-1 231	-3 440	-4 312
Kokku	-35 305	-21 800	-89 051	-135 946

LISA 9 Üldhalduskulud

(eurodes)	III kv 2024	III kv 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Juhtimistasud (emaettevõte)	-31 551	-37 555	-70 683	-88 741
Telefoni-, posti- ning kontorikulud	-149	-189	-566	-565
Pangakulud	-256	-4 471	-1 028	-22 806
Nasdaq'i sh väärtpaberi hoidmise tasud	-1 519	-2 507	-7 456	-7 380
Õigusabi ja konsultatsioon	0	-7 426	-1 863	-9 891
Raamatupidamine ja auditeerimine	0	0	-9 983	-10 800
Palgakulud	-2 100	-1 860	-6 300	-5 580
Sotsiaalmaks	-496	-441	-1 488	-1 323
Muud administratiivkulud	0	0	0	-825
Kokku	-36 071	-54 449	-99 367	-147 911

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)	30.09.2024			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	4 152 164		121 154	4 273 318
Raha ja raha ekvivalendid	793 607			793 607
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			121 154	121 154
Lühiajaline laenuõue	241 333			241 333
Pikaajaline laenuõue	3 117 224			3 117 224
Finantskohustised			28 770 906	28 770 906
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			27 678 513	27 678 513
Võlad tarnijatele ja muud võlad			1 092 393	1 092 393

(eurodes)	30.09.2023			Bilansiline väärtus
	Tase 1	Tase 2	Tase 3	
Finantsvarad	595 310		553 685	1 148 995
Raha ja raha ekvivalendid	595 310			595 310
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			553 685	553 685
Finantskohustised			29 812 320	29 812 320
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			28 364 068	28 364 068
Võlad tarnijatele ja muud võlad			1 448 252	1 448 252

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	
			30.09.2024	30.09.2023
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)	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Perioodi alguse laenusaldo	2 982 028	2 957 028
Intressikulud	-52 378	-155 881
Makstud intress	0	0
Laenusaldo korrigeerimine	11 000	16 000
Perioodi lõpu laenusaldo	2 993 028	2 973 028

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

Laen UPP Liepkalnio OÜ-le (eurodes)	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Perioodi alguse laenusaldo	3 539 556	0
Laenu väljastamine	0	3 620 000
Intressitulud	220 518	28 182
Saadud intress	220 518	28 182
Laenu tagasimaksed	181 001	20 111
Perioodi lõpu laenusaldo	3 358 557	3 599 889

JUHATUSE KINNITUS

Juhatus kinnitab, et Grupi 2024. 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 2024. 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