



# UNITED PARTNERS

**2018. aasta 12 kuu vahearuanne**

UPP Olaines OÜ



**2018. AASTA 12 KUU VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)**

**Aruandlusperiood: 01.01.2018 – 31.12.2018 ('12 kuud 2018')**

**Ettevõtte:** UPP Olaines OÜ

**Registrikood:** 14318601

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

**Telefon:** +372 6616 450

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

## **TEGEVUSARUANNE 2018. AASTA 12 KUU KOHTA**

### **Üldine informatsioon**

UPP Olaines OÜ (‘ettevõtte’) asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Park asukoht on Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumber 8080 003 0029, registreeritud Olaine valla linna maakatastris nr. 5439. Ettevõtte asutati 24.08.2017 ning ettevõttel puudus majanduslik tegevus kuni 15.12.2018, kui omandati Olaines Logistics Parki külmladu.

Kinnisvara omandamise finantseerimiseks emiteeris ettevõtte tagatud allutatud võlakirju kogunominaalväärtuses 6,215 miljon eurot. Võlakirjad noteeriti ning võeti kauplemisele Nasdaq Tallinna võlakirjade nimekirjas 29.11.2018.

Ettevõtte äritegevus ei ole mõjutatud hooajalistest faktoritest. Ettevõtte tegevusel puudub sotsiaalne või keskkondlik mõju.

Ettevõtte on loodud ainult Olaines Logistics Parki finantseerimiseks, omandamiseks ja haldamiseks, seetõttu strateegilisi muutusi ettevõtte äritegevuses ei ole planeeritud.

Juhtkonnal puudub informatsioon trendidest, ebakindlustest, nõuetest, kohustustest või sündmustest, mis võiks mõistliku tõenäosusega osutada materiaalsel mõju ettevõtte väljavaadetele selle vahearuaande aruandlusperioodi järgsel perioodil väljaspool ettevõtte regulaarset äritegevust.

UPP Olaines OÜ jätkab tegevust.

### **2018. aasta neljanda kvartali (‘IV kv 2018’) tegevusaruanne**

#### **UPP Olaines OÜ võlakirjade noteerimine Nasdaq Tallinn võlakirjade nimekirjas**

Nasdaq (NSDAQ) teatas 29. novembril 2018, et UPP Olaines OÜ võlakirjad on võetud kauplemisele Nasdaq Tallinn võlakirjade nimekirjas. Enne noteerimist oli võlakirjad müüdnud mitteavaliku pakkumisega Balti institutsionaalsetele investoritele ning varakatele üksikisikutele.

„On rõõm näha, et United Partnersi meeskond näeb väärtpaperite avalikule turule toomisel väärtust ja noteerib nüüd oma uue ettevõtte võlakirjad reguleeritud turul ehk Balti võlakirjanimekirjas,“ ütles Nasdaq Tallinna börsi juht Kaarel Ots.

„Meil on hea meel, et läbi UPP Olaines OÜ võlakirjaemissiooni oleme saanud pakkuda madalate intressimäärade keskkonnas hea tootlikkusega investeerimisinstrumenti, mille riskisust võib pidada mõõdukaks.“ ütles United Partnersi direktor Siim Sild.

#### **Kinnisvara ülevaatus**

Aasta lõpus teostati veokite parkimisala asfaldikahjustuste parandamine. Taastati parkimisala deformeerunud valgustipost. 2018. aasta augustis teostatud tehnilise auditi tulemusel tuvastati mõningad mehaanilised vigastused, mis on põhjustatud otsasõitudest kas veokite või tõstukite poolt. Oleme edastanud hoone tehnilise

auditi tulemused rentnikele. 2019 aasta alguses ootame rentnikelt tagasisidet ajagraafiku osas tehnilises auditis välja toodud puuduste likvideerimise osas.

### **Tegevused**

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh õigeaegsete üüri- ning kommunaalatasude laekumiste, IV kv 2018 ei olnud.

IV kv 2018 lõpu seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

### **Investorsuhted United Partnersis**

Silver Kalmus on United Partners Advisory OÜ uus liige, kes vastutab investorsuhete eest United Partnersis. Eesmärk on parendada regulaarset suhtlust investoritega, kes on näidanud oma usaldust ning investeerinud United Partnersi projektidesse. Silveriga võib võtta ühendust kõigil teemadel, mis puudutavad UPP Olaines OÜ-d.

Kontaktinfo:

Silver Kalmus

Investorsuhted

+372 56206 450

silver.kalmus@unitedpartners.ee

### **Juhtkond ja nõukogu**

UPP Olaines OÜ juhtkonnas on üks liige: Marko Tali, juhtkonna esimees.

UPP Olaines OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

Juhtkonna ning nõukogu liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid.

Ettevõttes ei ole peale juhtkonna ning nõukogu töötajaid.

**2018. aasta 12 kuu finantsilised võtmenäitajad**

(eurodes)	Q4 2018	Q4 2017	12 kuud 2018	12 kuud 2017
<b>Puhas renditulu</b>	<b>569 252</b>	<b>175 463</b>	<b>2 447 108</b>	<b>175 463</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>532 126</b>	<b>245 756</b>	<b>2 277 771</b>	<b>245 756</b>
<b>Perioodi kasum</b>	<b>109 481</b>	<b>160 767</b>	<b>712 082</b>	<b>160 767</b>

(eurodes)	31.12.2018	31.12.2017
<b>Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>30 544 000</b>	<b>30 544 000</b>
<b>Intressikandvad laenud</b>	<b>29 641 633</b>	<b>30 528 300</b>
<b>Intressikandvad laenud ilma osanikulaenuta</b>	<b>26 608 333</b>	<b>27 495 000</b>

	12 kuud 2018
<b>ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)</b>	<b>2,5%</b>
<b>DSCR osanikulaenuga (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa ning intressimaksed)</b>	<b>1,1</b>
<b>DSCR osanikulaenuta (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa ning intressimaksed ilma osanikulaenu põhiosa ning intressimakseta)</b>	<b>1,2</b>

**KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE****Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	IV kv 2018	IV kv 2017	12 kuud 2018	12 kuud 2017
Müügitulu	4	569 252	175 463	2 447 108	175 463
<b>Puhas renditulu</b>		<b>569 252</b>	<b>175 463</b>	<b>2 447 108</b>	<b>175 463</b>
Halduskulud	5	(37 126)	(73 707)	(169 337)	(73 707)
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenev tulu / (kulu)		0	144 000	0	144 000
<b>Ärikasum</b>		<b>532 126</b>	<b>245 756</b>	<b>2 277 771</b>	<b>245 756</b>
Finantstulud (kulud)	6	(422 645)	(121 215)	(1 565 689)	(121 215)
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>109 481</b>	<b>124 541</b>	<b>712 082</b>	<b>124 541</b>
Äriühingu tulumaks		0	36 226	0	36 226
<b>Perioodi kasum</b>		<b>109 481</b>	<b>160 767</b>	<b>712 082</b>	<b>160 767</b>
					0
<b>Perioodi koondkasum kokku</b>		<b>109 481</b>	<b>160 767</b>	<b>712 082</b>	<b>160 767</b>

**Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Raha ja raha ekvivalendid	7	426 691	381 336
Nõuded ja ettemaksed	8	531 354	445 824
<b>Käibevara kokku</b>		<b>958 045</b>	<b>827 160</b>
Kinnisvarainvesteeringud	9	30 544 000	30 544 000
<b>Põhivara kokku</b>		<b>30 544 000</b>	<b>30 544 000</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>31 502 045</b>	<b>31 371 160</b>
Võlad ja ettemaksed	10	985 064	679 593
Laenukohustused	11	1 064 000	886 667
<b>Lühiajalised kohustused</b>		<b>2 049 064</b>	<b>1 566 260</b>
Laenukohustused	11	28 577 633	29 641 633
<b>Pikaajalised kohustused</b>		<b>28 577 633</b>	<b>29 641 633</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>30 626 697</b>	<b>31 207 893</b>
Aktsiakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		872 849	160 767
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>875 349</b>	<b>163 267</b>
<b>OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>31 502 045</b>	<b>31 371 160</b>

**Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	IV kv 2018	12 kuud 2018
<b>Ärikasum</b>		<b>532 126</b>	<b>2 277 771</b>
<i>Korrigeerimised:</i>			
Nõuete vähenemine / (suurenemine)	8	(75 612)	(78 202)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)	10	75 315	(94 849)
Tasutud tulumaks		0	(100)
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>531 829</b>	<b>2 104 620</b>
Saadud laenude tagasimaksud		(217 454)	(886 670)
Makstud intressid		(306 565)	(1 172 595)
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>(524 019)</b>	<b>(2 059 265)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>7 810</b>	<b>45 355</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7	418 881	381 336
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>7</b>	<b>426 691</b>	<b>426 691</b>

**Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne**

(eurodes)	Aksiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	2 500	160 767	163 267
Perioodi koondkasum kokku		712 082	712 082
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>2 500</b>	<b>872 849</b>	<b>875 349</b>



## LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

### 1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2018 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 3.

### 2. Aruande koostamise üldised alused

UPP Olaines OÜ 2018. aasta 12 kuu auditeerimata konsolideeritud vahearuanne on koostatud lähtudes IAS 34 Vahearuanndluse standarditest.

#### Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsaruanne sisaldab UPP Olaines OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle ettevõttel on kontroll. Ettevõte kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik nõuded, kohustused ja tehingud, sh realiseerimata kasumid ja kahjumid emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses või müügiks regulaarses majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused vajalikud ostutehingu läbiviimiseks. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglane väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real 'Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenev kasum / (kahjum)'.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

## Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel 'Finantstulud' ning 'Finantskulud'.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

### **Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline.

### **Tulu kajastamine**

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamisel (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) tegutseb ettevõtte kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit

### **Finantsvarad**

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumus, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse finantsvara IAS 39 tähenduses ühte neljast finantsvara rühma. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- a) finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus
- b) laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus
- c) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus
- d) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

## Tuletisinstrumentid

Ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglasel väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglasel väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglasel väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglasel väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval. Tuletisinstrumente kajastatakse õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

## Tulumaks

### Ettevõtte ja maksustamine Eestis

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

### Läti tütarettevõtted

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksuseaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes.

## Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

## Õiglasel väärtuse mõõtmine

Ettevõtte kajastab teatud finantsinstrumente, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglasel väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus.

Õiglasel väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustuse üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglasel väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustuse üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustuse põhiturul

või

- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustuse jaoks soodsaimal turul.

Ettevõttel peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule

Vara või kohustuse õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustuse hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Ettevõtte rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase: varade või kohustuste (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.

Varade ja kohustuste korduva õiglase väärtuse mõõtmise korral teeb ettevõtte kindlaks, kas õiglase väärtuse liigitus mingile hierarhia tasemele võib olla muutunud, viies iga aruandeperioodi lõpul läbi varade ja kohustuste liigituse uue hindamise (lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

### 3. Tütarettevõtted

UPP Olaines OÜ-l on kontrolliv osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			31.12.2018	31.12.2017	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma
Olaines Logistics Parks SIA	Olaines Logistics SIA	Läti	100%	100%	Vara valdusfirma

#### 4. Müügitulu segmendiaruandlus

Regiooniti	IV kv 2018	IV kv 2017	12 kuud 2018	12 kuud 2017
(eurodes)				
Läti	569 252	175 463	2 447 108	175 463
<b>Kokku</b>	<b>569 252</b>	<b>175 463</b>	<b>2 447 108</b>	<b>175 463</b>

Tegevuseti	IV kv 2018	IV kv 2017	12 kuud 2018	12 kuud 2017
(eurodes)				
Üüritulu	569 252	175 463	2 447 108	175 463
<b>Kokku</b>	<b>569 252</b>	<b>175 463</b>	<b>2 447 108</b>	<b>175 463</b>

#### 5. Halduskulud

	IV kv 2018	IV kv 2017	12 kuud 2018	12 kuud 2017
(eurodes)				
Konsulteerimisteenused	(28 811)	(38 616)	(131 872)	(38 616)
Juriidilised teenused	(59)	(21 295)	(10 076)	(21 295)
Pangateenused	(44)	(9 344)	(5 631)	(9 344)
Raamatupidamisteenused	(1 035)	(450)	(9 100)	(450)
Turvateenused	(5 474)	(4 002)	(10 501)	(4 002)
Palgad (sh tööjõumaksud)	(1 703)	0	(2 157)	0
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>(37 126)</b>	<b>(73 707)</b>	<b>(169 337)</b>	<b>(73 707)</b>

#### 6. Finantstulud (kulud)

	IV kv 2018	IV kv 2017	12 kuud 2018	12 kuud 2017
(eurodes)				
Võlakirjade intressikulu	(96 402)	(60 424)	(421 465)	(60 424)
United Partners Property OÜ laenu intressikulu	(43 355)	(16 768)	(177 949)	(16 768)
Pangalaenu intressikulu	(152 910)	(44 038)	(603 314)	(44 038)
Intressiswapi õiglase väärtuse muutumise tulu (kulu)	(137 138)	0	(416 629)	0
Muu finantstulu	7 160	15	53 667	15
<b>Finantstulud (kulud) kokku</b>	<b>(422 645)</b>	<b>(121 215)</b>	<b>(1 565 690)</b>	<b>(121 215)</b>

## 7. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2018	31.12.2017
(eurodes)		
Nõudmiseni hoiused	426 691	381 336
<b>Kokku raha ja raha ekvivalendid</b>	<b>426 691</b>	<b>381 336</b>

## 8. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
(eurodes)		
Ostjate tasumata summad	134 724	392 181
Kulude ettemaksed	186 953	51 546
Müüd lühiajalised nõuded	209 677	2 097
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>531 354</b>	<b>445 824</b>

## 9. Kinnisvarainvesteering

31.12.2018 seisuga on ettevõtte investeeritud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse:

Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Ehituse aasta	Turväärtus 30.09.2018
(eurodes)				
Olaines Logistics Park	Olaine region in Riga, Latvia	37 204	2007	30 544 000

Juhtkonna hinnangul ei toimunud IV kv 2018 perioodil muutusi kinnisvara õiglases väärtuses ning kinnisvara väärtus on sama, mis 21.06.2017 atesteeritud kinnisvarahindaja poolt koostatud hindamisaktis.

31.12.2018					
Kinnisvara	Õiglane väärtus	Hindamis meetod	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Eeldatav üüritulu aastas
Olaines Logistics Park	30 544 000	DCF	9%	8%	2 458 481

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31.12.2018 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamismeetod	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Väljumistootlikkus	7,5%-8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	7,5%-9,0%	Diskontomäära tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	0-3,3%	Rendihinna kasv, ceteris paribus, suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	0-10%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.

## 10. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
(eurodes)		
Võlad tarnijatele	164 991	195 991
Maksuvõlad	0	87 903
Ettemaksud ostjatelt	342 406	318 508
Intressivõlad	60 788	77 191
Tuletisinstrumendid	416 879	0
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>985 064</b>	<b>679 593</b>

Tuletisinstrumendid tähendavad intressi*swap*-i, mida ettevõtte kasutab pangalaenu ujuva intressimäära muutumisest tuleneva riski maandamiseks. Tuletisinstrumente mõõdetakse ja kajastatakse turuväärtuses.



## 11. Laenukohustused

31.12.2018	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Valuuta	Intressimäär	Lepingu tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaenu	1 064 000	19 329 333	20 393 333	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Osanikulaen	0	3 033 300	3 033 300	EUR	6%	Määramata
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>1 064 000</b>	<b>28 577 633</b>	<b>29 641 633</b>	EUR		

## 12. Tehingud seotud osapooltega

### Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			31.12.2018	31.12.2017
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõtte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

2018. aasta 12 kuu jooksul toimusid järgnevad tehingud seoses UPP Olaines OÜ emaettevõtte United Partners Property OÜ poolt antud laenuga UPP Olaines OÜ-le:

Laenud United Partners Property OÜ-lt	12 kuud 2018
(eurodes)	
Perioodi alguse saldo (31.12.2017)	3 033 300
Intressikulud	(177 949)
Makstud intress	(180 737)
Perioodi lõppsaldo (31.12.2018)	3 033 300

2018. aasta 12 jooksul toimusid järgnevad tehingud seoses juhtimistasuga United Partners Property OÜ-le.

<b>Juhtimistasud United Partners Property OÜ-le</b>	<b>12 kuud 2018</b>
(eurodes)	
Juhtimistasu kulud	(23 000)
Makstud juhtimistasud	(23 000)

## **JUHATUSE KINNITUS**

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2018. aasta 12 kuu finantsaruandes kajastatud finantsiline ning muu informatsioon annab tõese ning õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ning – seisundist.

Vastavalt UPP Olaines OÜ võlakirjade tingimuste punktidele 3.5.3 ning 3.5.4 kinnitab juhtkond, et UPP Olaines OÜ *DSCR* on 2018. 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

05.02.2019, Tallinn