



UNITED PARTNERS

2020. aasta 6 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2020. aasta 6 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2020 – 30.06.2020 (6 kuud 2020)

Ettevõtte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Address: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2020. AASTA 6 KUU KOHTA

Üldine informatsioon

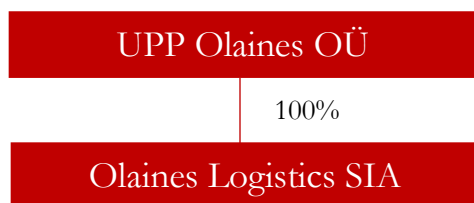
UPP Olaines OÜ (edaspidi 'Ettevõtte', ja koos tütarettevõtetega 'Grupp') asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Olaines Logistics Park asukoht on Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumber 8080 003 0029, registreeritud Olaine valla linna maakatastris nr. 5439. Ettevõtte asutati 24.08.2017 ning Ettevõttel puudus majanduslik tegevus kuni 15.12.2017, kui omandati Olaines Logistics Parki külmladu.

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 tõenäoliselt osutada olulist mõju ettevõtte väljavaadetele selle aruandlusperioodi järgsel perioodil väljaspool ettevõtte regulaarset äritegevust.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 30.06.2020 on järgmine:



UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

2020. aasta 6 kuu tegevusaruanne

Grupi 2020 6 kuu neto renditulu oli 1 308 860 (2019 6 kuud: 1 291 518) eurot. Ärikasum sama perioodi eest oli 1 228 236 (2019 6 kuud: 1 244 800) eurot ja puhaskasum 657 652 (2019 6 kuud: 454 710) eurot.

Grupi äritegevuseks on renditulu kogumine, kinnisvaraobjekti haldamine ning laenukohustuste teenindamine. Laenukohustused moodustavad fikseeritud intressiga võlakirjad ning investeerimislaen, mille intress on samuti intressituletuslepinguga fikseeritud. Tulude poolel on stabiilne *triple-net* renditulu tugevatelt rentnikelt, mis on põhiosas fikseeritud kesk-pikkade lepingutega ning mida indekseeritakse vastavalt inflatsioonile. Tulenevalt ettevõtte äritegevusest on tema majandustegevus ja finantstulemused üldiselt raskesti mõjutatavad erinevate väliste tegurite poolt.

2020. aasta 6 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	II kv 2020	II kv 2019	6 kuud 2020	6 kuud 2019
Neto renditulu	651 646	639 720	1 308 860	1 291 518
Ärikasum	608 349	600 653	1 228 236	1 244 800
Perioodi kasum	328 545	187 237	657 652	454 710

(eurodes)	30.06.2020	31.12.2019
Kinnisvarainvesteering	30 909 000	30 909 000
Intressikandvad laenud	27 960 631	28 492 625
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	25 012 331	25 544 325

	6 kuud 2020
Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhas renditulu)	50%
ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)	2,1%
DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1.2

Juhtkond, nõukogu ja auditikomitee

UPP Olaines OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees. UPP Olaines OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

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

Ettevõttes ei ole peale juhatuse ning nõukoguliikmete töötajaid.

2020. aastal moodustas UPP Olaines OÜ auditikomitee, ning see koosneb kolmest liikmest.

KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	II kv 2020	II kv 2019	6 kuud 2020	6 kuud 2019
Neto renditulu	5	651 646	639 720	1 308 860	1 291 518
Neto renditulu		651 646	639 720	1 308 860	1 291 518
Üldhalduskulud		(43 297)	(24 067)	(80 624)	(31 718)
Muud tulud / (kulud)		0	(15 000)	0	(15 000)
Ärikasum		608 349	600 653	1 228 236	1 244 800
Finantstulud / (kulud)		(279 804)	(413 416)	(570 584)	(790 090)
Kasum enne tulumaksu		328 545	187 237	657 652	454 710
Aruandeperioodi kasum		328 545	187 237	657 652	454 710
Aruandeperioodi koondkasum kokku		328 545	187 237	657 652	454 710

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.06.2020	31.12.2019
Raha ja raha ekvivalendid		555 735	561 474
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		392 830	204 939
Käibevara kokku		948 565	766 413
Kinnisvarainvesteering		30 909 000	30 909 000
Põhivara kokku		30 909 000	30 909 000
VARAD KOKKU		31 857 565	31 675 413
Võlad tarnijatele ja muud võlad		431 635	358 749
Tuletisinstrumendid		434 250	455 217
Laenukohustised	6	1 064 004	1 064 000
Lühiajalised kohustised		1 929 889	1 877 966
Laenukohustised	6	26 896 627	27 428 625
Pikaajalised kohustised		26 896 627	27 428 625
KOHUSTISED KOKKU		28 826 516	29 306 591
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		3 028 549	2 366 322
OMAKAPITAL KOKKU		3 031 049	2 368 822
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		31 857 565	31 675 413

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	II kv 2020	II kv 2019	6 kuud 2020	6 kuud 2019
Kasum enne tulumaksu		328 545	187 237	657 652	454 710
Korrigeerimine:					
finantstulude/ (-kuludega)		279 804	413 416	570 584	790 090
Rahavood äritegevusest enne muutusi käibekapitalis		608 349	600 653	1 228 236	1 244 800
Nöuete vähenemine / (suurenemine)		(79 254)	156 857	(84 791)	167 793
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		8 058	(129 571)	15 951	(119 125)
Rahavood äritegevusest kokku		537 153	627 939	1 159 346	1 293 468
Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksud		(266 001)	(266 001)	(532 002)	(532 002)
Makstud intressid		(249 760)	(286 613)	(503 083)	(589 662)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(515 761)	(552 614)	(1 035 085)	(1 121 664)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		21 392	75 325	(5 739)	171 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		534 343	523 170	561 474	426 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		555 735	598 495	555 735	598 495

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 30.06.2020	2 500	2 370 897	2 373 397
Koondkasum kokku	0	657 652	657 652
Saldo 30.06.2020	2 500	3 028 549	3 031 049

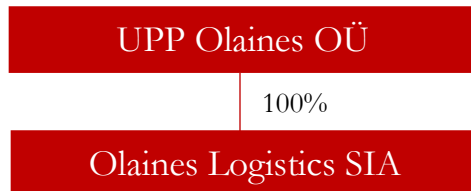
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2019	2 500	967 219	969 719
Koondkasum kokku	0	454 710	454 710
Saldo 30.06.2019	2 500	1 421 929	1 424 429

LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 30.06.2020 on järgmine:



Rohkem infot tütaretevõtete kohta on Lisas 4.

2. Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

2.1 Vahearuaande koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata lühendatud konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2020. aasta 6 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vahefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisaruaandelt. Vahearuaandega kaasnevad valitud lisad seletavad olulisemaid eelmise konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande bilansipäeva järgseid sündmusi ning transaktsioone, mis on mõjutanud Grupi finantsseisundit ning –tulemusi.

2.2 Muutused olulistes aruandlusstandardites

Vahearuaande 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.

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 vahearuaandes samad, mis eelmises konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

4. Tütarettevõtted

UPP Olaines OÜ-l on kontrolliv osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõtte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			30.06.2020	31.12.2019	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma

Olaines Logistics Parks SIA ühendati 22.jaanuaril 2020 emaettevõtte, Olaines Logistics SIA'ga. Ühendajaks oli emaettevõtte ja äriühing jätkab tegevust Olaines Logistics SIA nime all.

5. Segmendiaruandlus

Tegevusala	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2020	II kv 2019	6 kuud 2020	6 kuud 2019
(eurodes)				
Neto renditulu	651 646	639 720	1 308 860	1 291 518
Kokku	651 646	639 720	1 308 860	1 291 518

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2020	II kv 2019	6 kuud 2020	6 kuud 2019
(eurodes)				
Läti	651 646	639 720	1 308 860	1 291 518
Kokku	651 646	639 720	1 308 860	1 291 518

Geograafiline piirkond	Kinnisvarainvesteering	
	30.06.2020	31.12.2019
(eurodes)		
Läti	30 909 000	30 909 000
Kokku	30 909 000	30 909 000

6. Laenukohustised

30.06.2020	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 004	17 733 327	18 797 331	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 948 300	2 948 300	EUR	6%	15.11.2022
Laenukohustised kokku	1 064 004	26 896 627	27 960 631			

31.12.2019	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	18 265 325	19 329 325	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 948 300	2 948 300	EUR	6%	15.11.2022
Laenukohustised kokku	1 064 000	27 428 625	28 492 625			

7. Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglates väärtuses kajastatavad finantsvarad ning -kohustised

Allolevas tabelis on õiglates 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.

30.06.2020 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		434 250	

31.12.2019 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		455 217	

Finantsvarad ning –kohustised, mida ei kajastata õiglasel väärtuses, kuid mille õiglane väärtust avaldatakse

30.06.2020 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	555 735			555 735
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			392 830	392 830
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			27 960 631	27 960 631
Võlad tarnijatele ja muud võlad			431 635	431 635

31.12.2019 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	561 474			561 474
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			204 939	204 939
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			28 492 625	28 492 625
Võlad tarnijatele ja muud võlad			358 749	358 749

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

8. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			30.06.2020	31.12.2019
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Grupi emaettevõtte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

Seotud tehingud ning saldod

Aruande- ja võrdlusperioodil 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	6 kuud 2020	6 kuud 2019
(eurodes)		
Perioodi alguse laenusaldo	2 948 300	3 048 300
Intressikulud	(88 449)	(91 449)
Makstud intress *	(35 725)	(72 257)
Perioodi lõpu laenusaldo	2 948 300	3 048 300

* Aruandeperioodil intresse rahas tasunud ei ole, võrdlusperioodil tasuti osaliselt rahas

Vt. ka lisa nr. 6

JUHATUSE KINNITUS

Juhatus esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2020. 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 UPP Olaines OÜ *DSCR* on 2020. aasta 6 kuu perioodil suurem või võrdne 1,2'ga ning sel perioodil pole aset leidnud erakorralise varajase lunastuse sündmust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

31.07.2020, Tallinn