



# UNITED PARTNERS

---

**2019. aasta 3 kuu vahearuanne**

UPP Olaines OÜ



**2019. aasta 3 kuu vahearuanne (auditeerimata)**

**Aruandlusperiood: 01.01.2019 – 31.03.2019 ('3 kuud 2019')**

**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 2019. AASTA 3 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.

### **2019. aasta esimese kvartali (I kv 2019) tegevusaruanne**

#### **Viivitus 2018. majandusaasta auditeeritud tulemuste avalikustamises**

UPP Olaines OÜ ei ole avalikustanud 2018. majandusaasta auditeeritud tulemusi kuna UPP Olaines OÜ 2018. majandusaasta auditeeritud aruanne ei ole veel valmis.

Aruande valmimise hilinemise põhjuseks UPP Olaines OÜ ja tema tütaräriühingute esmakordne auditeerimine, mis on võtnud rohkem aega kui esialgu planeeritud. UPP Olaines OÜ alla kuulub Läti tütaräriühing Olaines Logistics SIA, mille alla kuulub omakorda Olaines logistikakeskuse operaator Olaines Logistics Parks SIA. Kahe Läti äriühingu esmakordne auditeerimine Eesti Emitendi alla on võtnud rohkem aega, võrreldes regulaarse auditi protsessiga.

UPP Olaines OÜ juhatus kinnitab, et 2018. majandusaasta auditeeritud tulemuste avalikustamisega viivitamine ei ole tahtlik. Samuti kinnitab UPP Olaines OÜ juhatus, et viivitust ei ole põhjustatud UPP Olaines OÜ, või tema tütaräriühingute, majandus-, finants-, või äritegevusest.

## **Tegevused**

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

IV kv 2018 lõpu seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

## **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.

**2019. aasta 3 kuu finantsilised võtmenäitajad**

(eurodes)	3 kuud 2019	3 kuud 2018
<b>Puhas renditulu</b>	<b>649 713</b>	<b>624 518</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>644 147</b>	<b>505 913</b>
<b>Perioodi kasum</b>	<b>267 473</b>	<b>214 715</b>

(eurodes)	31.03.2019	31.12.2018
<b>Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>30 762 000</b>	<b>30 762 000</b>
<b>Intressikandvad laenud</b>	<b>29 390 632</b>	<b>29 656 633</b>
<b>Intressikandvad laenud ilma osanikulaenuta</b>	<b>26 342 332</b>	<b>26 608 333</b>

	3 kuud 2019
<b>ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)</b>	<b>2,1%</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	3 kuud 2019	3 kuud 2018
Müügitulu	4	649 713	624 518
<b>Puhas renditulu</b>		<b>649 713</b>	<b>624 518</b>
Halduskulud	5	(5 566)	(118 605)
<b>Ärikasum</b>		<b>644 147</b>	<b>505 913</b>
Finantstulud (kulud)	6	(376 674)	(291 198)
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>267 473</b>	<b>214 715</b>
<b>Perioodi kasum</b>		<b>267 473</b>	<b>214 715</b>
<b>Perioodi koondkasum kokku</b>		<b>267 473</b>	<b>214 715</b>

**Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne**

(eurodes)	Note	31.03.2019	31.12.2018
Raha ja raha ekvivalendid	7	523 170	426 691
Nõuded ja ettemaksed	8	281 913	300 576
<b>Käibevara kokku</b>		<b>805 083</b>	<b>727 267</b>
Kinnisvarainvesteeringud	9	30 762 000	30 762 000
<b>Põhivara kokku</b>		<b>30 762 000</b>	<b>30 762 000</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>31 567 083</b>	<b>31 489 267</b>
Võlad ja ettemaksed	10	939 259	862 915
Laenukohustused	11	1 064 000	1 064 004
<b>Lühiajalised kohustused</b>		<b>2 003 259</b>	<b>1 926 919</b>
Laenukohustused	11	28 326 632	28 592 629
<b>Pikaajalised kohustused</b>		<b>28 326 632</b>	<b>28 592 629</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>30 329 891</b>	<b>30 519 548</b>
Aktsiakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		1 234 692	967 219
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>1 237 192</b>	<b>969 719</b>
<b>OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>31 567 083</b>	<b>31 489 267</b>

**Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne**

(eurodes)	Note	3 months 2019	3 months 2018
<b>Ärikasum</b>		<b>644 147</b>	<b>505 913</b>
<i>Korrigeerimised:</i>			
Nõuete vähenemine / (suurenemine)	8	18 663	74 146
Võlgade suurenemine / (vähenemine)	10	2 719	(124 185)
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>665 529</b>	<b>455 875</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
Saadud laenude tagasimaksud		(266 001)	(74 126)
Makstud intressid		(303 049)	(336 046)
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>(569 050)</b>	<b>(410 172)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>96 479</b>	<b>45 705</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7	426 691	381 336
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>7</b>	<b>523 170</b>	<b>427 041</b>

**Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne**

(eurodes)	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2018	2 500	967 219	969 719
Perioodi koondkasum kokku		267 473	267 473
<b>Saldo 31.03.2019</b>	<b>2 500</b>	<b>1 234 692</b>	<b>1 237 192</b>
(eurodes)	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	2 500	160 767	163 267
Perioodi koondkasum kokku		214 715	214 715
<b>Saldo 31.03.2018</b>	<b>2 500</b>	<b>375 482</b>	<b>377 982</b>

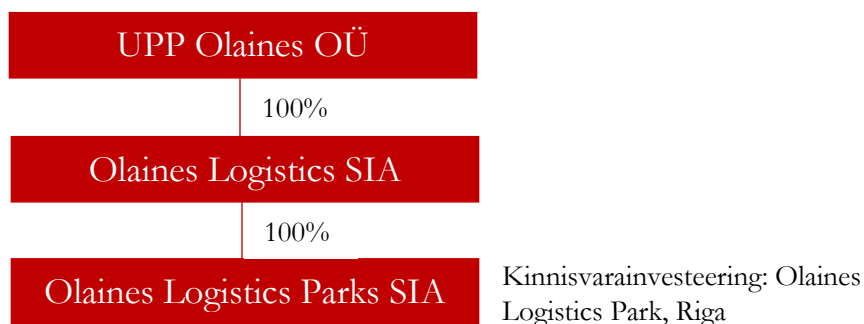


## LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

### 1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.03.2018 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 3.

### 2. Aruande koostamise üldised alused

UPP Olaines OÜ 2019. aasta 3 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. Ettevõtte 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 usaldusväärset 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 tuluseid 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 usaldusväärset 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.

## Tuletisinstrumendid

Ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid 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 turuosalised kasutaksid vara või kohustuse hinna määramisel, eeldades, et turuosalised 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 konkreetses 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 (läheldes 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
			31.03.2019	31.12.2018	
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**

<b>Regiooniti</b>	<b>3 kuud 2019</b>	<b>3 kuud 2018</b>
(eurodes)		
Läti	649 713	624 518
<b>Kokku</b>	<b>649 713</b>	<b>624 518</b>

<b>Tegevuseti</b>	<b>3 kuud 2019</b>	<b>3 kuud 2018</b>
(eurodes)		
Üüritulu	649 713	624 518
<b>Kokku</b>	<b>649 713</b>	<b>624 518</b>

**5. Halduskulud**

	<b>3 kuud 2019</b>	<b>3 kuud 2018</b>
(eurodes)		
Konsulteerimisteenused	0	(100 000)
Juriidilised teenused	0	(9 627)
Pangateenused	(161)	(3 321)
Raamatupidamisteenused	(1 535)	(4 212)
Väärtpaberiteenused	(2 267)	(1 445)
Palgad (sh tööjõumaksud)	(1 603)	0
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>(5 566)</b>	<b>(118 605)</b>

**6. Finantstulud (kulud)**

	<b>3 kuud 2019</b>	<b>3 kuud 2018</b>
(eurodes)		
Võlakirjade intressikulu	(108 763)	(108 762)
United Partners Property OÜ laenu intressikulu	(45 724)	(45 499)
Pangalaenu intressikulu	(150 935)	(136 937)
Intressiswapi õiglase väärtuse muutumise tulu (kulu)	(71 434)	0
Muu finantstulu	182	0
<b>Finantstulud (kulud) kokku</b>	<b>(376 674)</b>	<b>(291 198)</b>

**7. Raha ja raha ekvivalendid**

	31.03.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Nõudmiseni hoiused	523 170	426 691
<b>Kokku raha ja raha ekvivalendid</b>	<b>523 170</b>	<b>426 691</b>

**8. Nõuded ja ettemaksed**

	31.03.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Ostjate tasumata summad	117 895	134 724
Kulude ettemaksed	164 018	165 852
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>281 913</b>	<b>300 576</b>

**9. Kinnisvarainvesteering**

31.03.2019 seisuga on ettevõtte investeeritud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse:

Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Ehituse aasta	Turuväärtus 31.03.2019
(eurodes)				
Olaines Logistics Park	Olaine regioon Riias, Lätis	37 204	2007	30 762 000

Antud vahearuanandes 31.03.2019 seisuga on kajastatud kinnisvara õiglane väärtus 08.05.2018 atesteeritud kinnisvarahindaja poolt koostatud hindamisakti põhjal, mis teostati UPP Olaines OÜ auditeeritud 2018 aastaaruande tarbeks.

Seisuga 31.03.2019					
Kinnisvara	Õiglane väärtus	Hindamis meetod	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Eeldatav üüritulu aastas
Olaines Logistics Park	30 762 000	DCF	8,7%	8%	2 549 904

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 31.03.2019 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamise meetod	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangu vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvarainvesteering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Väljumistootlikkus	7,5%-8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	8,2%-9,2%	Diskontomäär tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	0-3,0%	Rendihinna kasv, ceteris paribus, suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	0-5%	Pikaajalise vakantsuse määr tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.

## 10. Võlad ja ettemaksed

	31.03.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Võlad tarnijatele	172 638	164 308
Maksuvõlad	51 923	56 313
Ettemaksud ostjatelt	162 347	162 347
Intressivõlad	63 158	60 788
Tuletisinstrumendid	488 313	416 879
Muud lühiajalised kohustused	880	2 280
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>939 259</b>	<b>862 915</b>



Tuletisinstrumentid tähendavad intressimäpi, mida ettevõtte kasutab pangalaenu ujuva intressimäära muutumisest tuleneva riski maandamiseks. Tuletisinstrumente mõõdetakse ja kajastatakse turuväärtuses.

## 11. Laenukohustused

31.03.2019	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Valuuta	Intressimäär	Lepingu tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaenu	1 064 000	19 063 332	20 127 332	EUR	Euribor+2,4% <sup>3m</sup>	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Osanikulaen	0	3 048 300	3 048 300	EUR	6%	Määramata
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>1 064 000</b>	<b>28 326 632</b>	<b>29 390 632</b>	EUR		

## 12. Tehingud seotud osapooltega

### Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			31.03.2019	31.12.2018
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõtte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

2019. aasta 3 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	3 kud 2019
(in EUR)	
Perioodi alguse saldo (31.12.2018)	3 048 300
Intressikulud	(45 724)
Makstud intress	(43 354)
Perioodi lõppsaldo (31.03.2019)	3 048 300

## JUHATUSE KINNITUS

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2019. aasta 3 kuu finantsaruandes 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 2019. aasta 3 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

04.06.2019, Tallinn