



UNITED PARTNERS

2019. aasta 6 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2019. aasta 6 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2019 – 30.06.2019 ('6 kuud 2019')

Ettevõtte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Address: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2019. AASTA 6 KUU KOHTA

Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ (edaspidi 'Ettevõte', 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 on jätkuvalt tegutsev.

2019. aasta teise kvartali ('II kv 2019') tegevusaruanne

II kv 2019 oli ettevõtte ärikasum 600 653 EUR ning 2019. a. esimeses pooles oli ärikasum kokku 1 244 800 EUR. Võrreldes II kv 2018 langes ärikasum 6,6% võrra, esimese poolaasta ärikasum tõusis 8,3% võrreldes 2018. a. sama perioodiga. Ettevõttele määrati vahearuandeperioodil 15 000 EUR suurune trahv Finantsinspeksiooni poolt, kuna ettevõtte ei avalikustanud 2018. a. auditeeritud majandustulemusi õigeaegselt. Sellel oli mõningane mõju II kv 2019 majandustulemustele. Üldine ärikasumi kasv 2019. a. esimeses pooles võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tuleneb 2018. a. alguses tehtud tehingukuludest, mis tõstsid perioodi tegevuskulusid.

Ettevõtte finantskulud moodustasid aruandeperioodil 413 416 EUR ning 2019. a. esimeses pooles moodustasid finantskulud kokku 790 090 EUR. Võrreldes II kv 2018 langesid finantskulud 40%, esimese poolaasta finantskulud kokku langesid 19,7% võrreldes 2018. a. sama perioodiga. Finantskulude langus on peamiselt seotud intressituletislepingu kohustuse tekkimisega II kv 2018, mis oli ühekordse loomuga kulu ning tõstis märkimisväärselt perioodi finantskulusid. Rahavoogude aspektist on ettevõtte teenindanud oma kohustusi sarnaselt varasematele aruandlusperioodidele. Marginaalne kasv tagasimakstud kohustuse põhiosas on seotud II kv 2018 toimunud investeerimislaua põhiosa maksepuhkusega.

Ettevõtte äritegevuseks on renditulu kogumine, kinnisvaraobjekti haldamine ning laenukohustuste teenindamine. Laenukohustused moodustavad fikseeritud intressiga võlakirjad ning investeerimislaua, mille intress on samuti intressituletislepinguga 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.

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh õigeaegsete üüri- ning kommunaaltasude laekumiste, II kv 2019 ei olnud.

II kv 2019 lõpu seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

Juhtkond ja nõukogu

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 nõukogu töötajaid.

2019. aasta 6 kuu finantsilised võtmenäitajad

(eurodes)	II kv 2019	II kv 2018	6 kuud 2019	6 kuud 2018
Neto renditulu	639 720	653 579	1 291 518	1 278 097
Ärikasum	600 653	643 001	1 244 800	1 148 914
Perioodi kasum	187 237	(50 226)	454 710	164 489

(eurodes)	30.06.2019	31.12.2018
Kinnisvarainvesteering	30 762 000	30 762 000
Intressikandvad laenud	29 124 633	29 656 633
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	26 076 333	26 608 333

	6 months 2019
Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasum / Puhaskasum)	35%
ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)	1,4%
DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,1

KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	II kv 2019	II kv 2018	6 kuud 2019	6 kuud 2018
Neto renditulu	5	639 720	653 579	1 291 518	1 278 097
Neto renditulu		639 720	653 579	1 291 518	1 278 097
Üldhalduskulud		(24 067)	(10 578)	(31 718)	(129 183)
Muud tulud / (kulud)		(15 000)	0	(15 000)	0
Ärikasum		600 653	643 001	1 244 800	1 148 914
Finantstulud / (kulud)		(413 416)	(693 227)	(790 090)	(984 425)
Kasum enne tulumaksu		187 237	(50 226)	454 710	164 489
Aruandeperioodi kasum		187 237	(50 226)	454 710	164 489
Aruandeperioodi koondkasum kokku		187 237	(50 226)	454 710	164 489

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.06.2019	31.12.2018
Raha ja raha ekvivalendid		598 495	426 691
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		257 542	300 576
Käibevara kokku		856 037	727 267
Kinnisvarainvesteering		30 762 000	30 762 000
Põhivara kokku		30 762 000	30 762 000
VARAD KOKKU		31 618 037	31 489 267
Võlad tarnijatele ja muud võlad		470 681	446 036
Tuletisinstrumendid		598 294	416 879
Laenukohustised	6	1 064 000	1 064 004
Lühiajalised kohustised		2 132 975	1 926 919
Laenukohustised	6	28 060 633	28 592 629
Pikaajalised kohustised		28 060 633	28 592 629
KOHUSTISED KOKKU		30 193 608	30 519 548
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		1 421 929	967 219
OMAKAPITAL KOKKU		1 424 429	969 719
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU		31 618 037	31 489 267

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(eurodes)	Lisa	II kv 2019	II kv 2018	6 kuud 2019	6 kuud 2018
Kasum enne tulumaksu		187 237	(50 226)	454 710	164 489
Finantstulud / (kulud)		413 416	693 227	790 090	984 425
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		600 653	643 001	1 244 800	1 148 914
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		156 857	(167 282)	167 793	(93 136)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		(129 571)	20 192	(119 125)	(103 993)
Rahavood äritegevusest kokku		627 939	495 911	1 293 468	951 785
Saadud intressid		0	1	0	3
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	1	0	3
Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksed		(266 001)	(280 542)	(532 002)	(354 668)
Makstud intressid		(286 613)	(312 850)	(589 662)	(648 896)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(552 614)	(593 392)	(1 121 664)	(1 003 564)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		75 325	(97 480)	171 804	(51 776)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		523 170	427 040	426 691	381 336
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		598 495	329 560	598 495	329 560

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 30.06.2019	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

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2018	2 500	160 767	163 267
Koondkasum kokku	0	164 489	164 489
Saldo 30.06.2018	2 500	325 256	327 756

LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 30.06.2019 on järgmine:



Rohkem infot tütarettevõtete kohta on Lisas 4.

2. Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

2.1 Vahearuaande koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata lühendatud konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2019. aasta 6 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vabefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisaruanandelt. 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 vahearuanDES samad, mis eelmises konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

4. Tütaretevõtted

UPP Olaines OÜ-l on kontrolliv osalus järgmistes ettevõtetes:

Ettevõtte nimi	Otsene emaettevõte	Asukohamaa	Osalus		Tegevus
			30.06.2019	31.12.2018	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	100%	Valdusfirma
Olaines Logistics Parks SIA	Olaines Logistics SIA	Läti	100%	100%	Vara omav ettevõte

5. Segmendiaruandlus

Tegevusala	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2019	II kv 2018	6 kuud 2019	6 kuud 2018
(eurodes)				
Neto renditulu	639 720	653 579	1 291 518	1 278 097
Kokku	639 720	653 579	1 291 518	1 278 097

Geograafiline piirkond	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2019	II kv 2018	6 kuud 2019	6 kuud 2018
(eurodes)				
Läti	639 720	653 579	1 291 518	1 278 097
Kokku	639 720	653 579	1 291 518	1 278 097

Geograafiline piirkond	Kinnisvarainvesteering	
	30.06.2019	31.12.2018
(eurodes)		
Läti	30 762 000	30 762 000
Kokku	30 762 000	30 762 000

6. Laenukohustised

30.06.2019	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	18 797 333	19 861 333	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	3 048 300	3 048 300	EUR	6%	15.11.2022
Laenukohustised kokku	1 064 000	28 060 633	29 124 633			

31.12.2018	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Alusvaluuta	Intressimäär	Tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaen	1 064 000	19 329 329	20 393 333	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	3 048 300	3 048 300	EUR	6%	15.11.2022
Laenukohustised kokku	1 064 000	28 592 629	29 656 633			

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.

30.06.2019 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumendid		598 294	

31.12.2018 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3
(eurodes)			
Finantskohustised			
Tuletisinstrumentid		416 879	

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

30.06.2019 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	598 495			598 495
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			257 542	257 542
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			29 124 633	29 124 633
Võlad tarnijatele ja muud võlad			470 681	470 681

31.12.2018 seisuga	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
(eurodes)				
Finantsvarad				
Raha ja raha ekvivalendid	426 691			426 691
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			300 576	300 576
Finantskohustised				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			29 656 633	29 656 633
Võlad tarnijatele ja muud võlad			446 036	446 036

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

8. Tehingud seotud osapooltega

Emettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			30.06.2019	31.12.2018
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõtte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

Seotud tehingud ning saldod

2019. aasta 6 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	6 kuud 2019
(eurodes)	
Perioodi alguse laenusaldo (31.12.2018)	3 048 300
Intressikulud	(91,449)
Makstud intress	(72 257)
Perioodi lõpu laenusaldo (30.06.2019)	3 048 300

JUHATUSE KINNITUS

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2019. 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 2019. 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

08.08.2019, Tallinn