



# UNITED PARTNERS

2019. aasta 9 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



**2019. aasta 9 kuu vahearuanne (auditeerimata)**

**Aruandlusperiood: 01.01.2019 – 30.09.2019 ('9 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 9 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 kolmanda kvartali ('III kv 2019') tegevusaruanne

2019. III kvartali jooksul oli ettevõtte ärikasum 634 901 eurot ning 2019. aasta esimese 9 kuu jooksul oli ärikasum kokku 1 879 700 eurot. Võrreldes 2018. III kvartaliga on ärikasum suurenenud 6,3% võrra ning võrreldes 2018. aasta esimese 9 kuuga on ärikasum kasvanud 7,6% võrra. Kvartali tasemel seletab kasvu peamiselt III kv 2018 tehtud muudatus seoses eelnevate perioodide vea korrigeerimisega. 9 kuu tasemel seletab kasvu eelkõige üürihinna indekseerimine ning administratiivkulude langus.

III kv 2019 jooksul olid ettevõtte finantskulud 323 574 eurot ning 2019. aasta 9 kuu jooksul olid ettevõtte finantskulud 1 111 940 eurot. Võrreldes III kv 2018'ga on finantskulud tõusnud 60% ning võrreldes 2018. aasta 9 kuuga on finantskulud vähenenud 6.6%. Kvartaalsel tasemel toimunud 60% tõusu seletab III kv 2018 ebaharilikult madal finantskulu, mis tulenes intressi-*swap*-i õiglase väärtuse olulisest muutusest. Kuna finantskulu kajastab intressi-*swap*i õiglase väärtuse muutusi võib kvartaalselt finantskulu oluliselt suurenedada või väheneda. Pikema perioodi võrdlemine annab parema pildi ettevõtte kapitalikulu trendiest.

Ettevõtte 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.

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

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

Ettevõttes ei ole peale juhatuse ning nõukogu töötajaid.

**2019. aasta 9 kuu finantsilised võtmenäitajad**

| (eurodes)             | III kv 2019    | III kv 2018    | 9 kuud 2019      | 9 kuud 2018      |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Neto renditulu</b> | <b>642 452</b> | <b>599 759</b> | <b>1 933 970</b> | <b>1 877 856</b> |
| <b>Ärikasum</b>       | <b>634 901</b> | <b>596 731</b> | <b>1 879 700</b> | <b>1 745 645</b> |
| <b>Perioodi kasum</b> | <b>311 327</b> | <b>392 785</b> | <b>767 760</b>   | <b>557 274</b>   |

| (eurodes)   | 30.09.2019        | 31.12.2018        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Kinnisvarainvesteering</b>                     | <b>30 762 000</b> | <b>30 762 000</b> |
| <b>Intressikandvad laenud</b>                     | <b>28 958 633</b> | <b>29 656 633</b> |
| <b>Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta</b> | <b>25 910 333</b> | <b>26 608 333</b> |

|  | 9 months 2019 |
|--|---------------|
| <b>Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasum / Puhaskasum)</b>                     | <b>40%</b>    |
| <b>ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)</b>   | <b>2,4%</b>   |
| <b>DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)</b> | <b>1,3</b>    |

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

| (eurodes)                               | Lisa | III kv 2019    | III kv 2018    | 9 kuud 2019      | 9 kuud 2018      |
|---|------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Neto renditulu                          | 5    | 642 452        | 599 759        | 1 933 970        | 1 877 856        |
| <b>Neto renditulu</b>                   |      | <b>642 452</b> | <b>599 759</b> | <b>1 933 970</b> | <b>1 877 856</b> |
| Üldhalduskulud                          |      | (7 551)        | (3 028)        | (39 270)         | (132 211)        |
| Muud tulud / (kulud)                    |      | 0              | 0              | (15 000)         | 0                |
| <b>Ärikasum</b>                         |      | <b>634 901</b> | <b>596 731</b> | <b>1 879 700</b> | <b>1 745 645</b> |
| Finantstulud / (kulud)                  |      | (323 574)      | (203 946)      | (1 111 940)      | (1 188 371)      |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>             |      | <b>311 327</b> | <b>392 785</b> | <b>767 760</b>   | <b>557 274</b>   |
| <b>Aruandeperioodi kasum</b>            |      | <b>311 327</b> | <b>392 785</b> | <b>767 760</b>   | <b>557 274</b>   |
| <b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b> |      | <b>311 327</b> | <b>392 785</b> | <b>767 760</b>   | <b>557 274</b>   |

**Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne**

| (eurodes)                             | Lisa | 30.09.2019        | 31.12.2018        |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Raha ja raha ekvivalendid             |      | 719 578           | 426 691           |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded   |      | 206 490           | 300 576           |
| <b>Käibevara kokku</b>                |      | <b>926 068</b>    | <b>727 267</b>    |
| Kinnisvarainvesteering                |      | 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>31 688 068</b> | <b>31 489 267</b> |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad       |      | 376 757           | 446 036           |
| Tuletisinstrumendid                   |      | 615 204           | 416 879           |
| Laenukohustised                       | 6    | 1 064 004         | 1 064 004         |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>        |      | <b>2 055 961</b>  | <b>1 926 919</b>  |
| Laenukohustised                       | 6    | 27 894 629        | 28 592 629        |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>        |      | <b>27 894 629</b> | <b>28 592 629</b> |
| <b>KOHUSTISED KOKKU</b>               |      | <b>29 950 590</b> | <b>30 519 548</b> |
| Osakapital                            |      | 2 500             | 2 500             |
| Jaotamata kasum                       |      | 1 734 979         | 967 219           |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |      | <b>1 737 179</b>  | <b>969 719</b>    |
| <b>OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU</b> |      | <b>31 688 068</b> | <b>31 489 267</b> |

**Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne**

| (eurodes)  | Lisa | III kv 2019      | III kv 2018      | 9 kuud 2019        | 9 kuud 2018        |
|--|------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>                                |      | <b>311 327</b>   | <b>392 785</b>   | <b>767 760</b>     | <b>557 274</b>     |
| Finantstulud / (kulud)                                     |      | (323 574)        | (203 946)        | (1 111 940)        | (1 188 371)        |
| <b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b> |      | <b>634 901</b>   | <b>596 731</b>   | <b>1 879 700</b>   | <b>1 745 645</b>   |
| Nõuete vähenemine / (suurenemine)                          |      | 106 827          | 149 999          | 244                | 91 863             |
| Võlgade suurenemine / (vähenemine)                         |      | (196 921)        | (66 171)         | (54 828)           | (170 164)          |
| Makstud tulumaks   |      | 0                | (100)            | 0                  | (100)              |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                        |      | <b>544 807</b>   | <b>680 459</b>   | <b>1 841 116</b>   | <b>1 667 244</b>   |
| Saadud intressid   |      | 0                | 46 507           | 0                  | 46 509             |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>              |      | <b>0</b>         | <b>46 507</b>    | <b>0</b>           | <b>46 509</b>      |
| Saadud laenukohustised                                     |      | 100 000          | 268 000          | 100 000            | 268 000            |
| Laenukohustiste ja muude võlakohustiste tagasimaksed       |      | (266 000)        | (642 001)        | (798 000)          | (1 031 669)        |
| Makstud intressid  |      | (257 725)        | (263 644)        | (850 230)          | (912 540)          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>             |      | <b>(423 725)</b> | <b>(637 645)</b> | <b>(1 548 230)</b> | <b>(1 676 209)</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   |      | <b>121 082</b>   | <b>89 321</b>    | <b>292 886</b>     | <b>37 544</b>      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 |      | 598 495          | 329 560          | 426 691            | 381 336            |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>            |      | <b>719 578</b>   | <b>418 881</b>   | <b>719 578</b>     | <b>418 881</b>     |



**Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne**

| (eurodes)               | Osakapital   | Jaotamata kasum  | Omakapital kokku |
|-------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Saldo 31.12.2018        | 2 500        | 967 219          | 969 719          |
| Koondkasum kokku        | 0            | 767 760          | 767 760          |
| <b>Saldo 30.09.2019</b> | <b>2 500</b> | <b>1 734 979</b> | <b>1 737 479</b> |

| (eurodes)               | Osakapital   | Jaotamata kasum | Omakapital kokku |
|-------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| Saldo 31.12.2017        | 2 500        | 160 767         | 163 267          |
| Koondkasum kokku        | 0            | 557 274         | 557 274          |
| <b>Saldo 30.09.2018</b> | <b>2 500</b> | <b>718 041</b>  | <b>720 541</b>   |

## LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

### 1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 30.09.2019 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 9 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vahefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev vahearuanne ei sisalda kõike teavet, mida IFRS nõuab täisarundelt. 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 olulistest 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            |
|-----------------------------|-----------------------|------------|------------|------------|--------------------|
|                             |                       |            | 30.09.2019 | 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 |                |                  |                  |
|----------------|-------------------------------|----------------|------------------|------------------|
|                | III kv 2019                   | III kv 2018    | 9 kuud 2019      | 9 kuud 2018      |
| (eurodes)      |                               |                |                  |                  |
| Neto renditulu | 642 452                       | 599 759        | 1 933 970        | 1 877 856        |
| <b>Kokku</b>   | <b>642 452</b>                | <b>599 759</b> | <b>1 933 970</b> | <b>1 877 856</b> |

| Geograafiline piirkond | Tulu kolmandatelt osapooltelt |                |                  |                  |
|------------------------|-------------------------------|----------------|------------------|------------------|
|                        | III kv 2019                   | III kv 2018    | 9 kuud 2019      | 9 kuud 2018      |
| (eurodes)              |                               |                |                  |                  |
| Läti                   | 642 452                       | 599 759        | 1 933 970        | 1 877 856        |
| <b>Kokku</b>           | <b>642 452</b>                | <b>599 759</b> | <b>1 933 970</b> | <b>1 877 856</b> |

| Geograafiline piirkond | Kinnisvarainvesteering |                   |
|------------------------|------------------------|-------------------|
|                        | 30.09.2019             | 31.12.2018        |
| (eurodes)              |                        |                   |
| Läti                   | 30 762 000             | 30 762 000        |
| <b>Kokku</b>           | <b>30 762 000</b>      | <b>30 762 000</b> |

## 6. Laenukohustised

| 30.09.2019                   | Lühiajaline osa  | Pikaajaline osa   | Kokku             | Alusvaluuta | Intressimäär    | Tähtaeg    |
|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------------|------------|
| (eurodes)                    |                  |                   |                   |             |                 |            |
| Pangalaen                    | 1 064 004        | 18 531 329        | 19 595 333        | EUR         | 3m Euribor+2,4% | 30.11.2022 |
| Võlakirjad                   | 0                | 6 215 000         | 6 215 000         | EUR         | 7%              | 10.11.2022 |
| Omanikulaen                  | 0                | 3 148 300         | 3 148 300         | EUR         | 6%              | 15.11.2022 |
| <b>Laenukohustised kokku</b> | <b>1 064 004</b> | <b>27 894 629</b> | <b>28 958 633</b> |             |                 |            |

| 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 |
| <b>Laenukohustised kokku</b> | <b>1 064 000</b> | <b>28 592 629</b> | <b>29 656 633</b> |             |                 |            |

## 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.

| 30.09.2019 seisuga       | Tase 1 | Tase 2  | Tase 3 |
|--------------------------|--------|---------|--------|
| (eurodes)                |        |         |        |
| <b>Finantskohustised</b> |        |         |        |
| Tuletisinstrumendid      |        | 615 204 |        |

| 31.12.2018 seisuga       | Tase 1 | Tase 2  | Tase 3 |
|--------------------------|--------|---------|--------|
| (eurodes)                |        |         |        |
| <b>Finantskohustised</b> |        |         |        |
| Tuletisinstrumendid      |        | 416 879 |        |

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

| 30.09.2019 seisuga                       | Tase 1  | Tase 2 | Tase 3     | Bilansiline väärtus |
|--|---------|--------|------------|---------------------|
| (eurodes)                                |         |        |            |                     |
| <b>Finantsvarad</b>                      |         |        |            |                     |
| Raha ja raha ekvivalendid                | 719 578 |        |            | 719 578             |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded      |         |        | 206 490    | 206 490             |
| <b>Finantskohustised</b>                 |         |        |            |                     |
| Intressikandvad laenu- ja võlakohustised |         |        | 28 958 633 | 28 958 633          |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad          |         |        | 376 757    | 376 757             |

| 31.12.2018 seisuga                       | Tase 1  | Tase 2 | Tase 3     | Bilansiline väärtus |
|--|---------|--------|------------|---------------------|
| (eurodes)                                |         |        |            |                     |
| <b>Finantsvarad</b>                      |         |        |            |                     |
| Raha ja raha ekvivalendid                | 426 691 |        |            | 426 691             |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded      |         |        | 300 576    | 300 576             |
| <b>Finantskohustised</b>                 |         |        |            |                     |
| 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

### Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

| Ettevõtte nimi              | Tüüp  | Asukoht | Osalus     |            |
|-----------------------------|---|---------|------------|------------|
|                             |   |         | 30.09.2019 | 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 9 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   | 9 kuud 2019 |
|---|-------------|
| (eurodes)                               |             |
| Perioodi alguse laenusaldo (31.12.2018) | 3 048 300   |
| Antud laen                              | 100 000     |
| Intressikulud                           | (135 823)   |
| Makstud intress                         | (72 258)    |
| Perioodi lõpu laenusaldo (30.09.2019)   | 3 148 300   |

## JUHATUSE KINNITUS

Juhatuse esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2019. 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 UPP Olaines OÜ *DSCR* on 2019. 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

07.11.2019, Tallinn