



# UNITED PARTNERS

2021. aasta 6 kuu vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2021. aasta 6 kuu vahearuanne (auditeerimata)

Aruandlusperiood: 01.01.2021 - 30.06.2021 ('6 kuud 2021')

**Ettevõte:** UPP Olaines OÜ

**Registrikood:** 14318601

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

**Telefon:** +372 6616 450

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

## TEGEVUSARUANNE 2021. AASTA 6 KUU KOHTA

### Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ (edaspidi 'Ettevõtte', ja koos tütaretevõttega 'Grupp') asutati kinnisvarainvesteeringu Olaines Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks läbi tütaretevõtte Olaines Logistics SIA. Olaines Logistics Park asukoht on Šarlotes, Olainese maakond, Olainese vald, kadastrinumber 8080 003 0029, registreeritud Olaine valla linna maakatastris nr. 5439.

Juhtkonnal puudub informatsioon trendidest, ebakindlustest, nõuetest, kohustustest või sündmustest, mis võiks tõenäoliselt osutada olulist mõju Ettevõtte ning Grupi väljavaadetele aruandlusperioodi järgsel perioodil väljaspool regulaarset äritegevust. Samuti ei ole Ettevõtte ega Grupi äritegevus mõjutatud hooajalistest faktoritest ning puudub sotsiaalne või keskkondlik mõju.

UPP Olaines OÜ ja tema tütaretevõtte Olaines Logistics SIA on on jätkuvalt tegutsevad.

### 2021. aasta teise kvartali ja kuue kuu finantsülevaade

Grupi 2021. a. II kv. neto renditulu oli 638 000 (2020. a. II kv. 651 646) eurot, 2021. a. 6 kuu neto renditulu oli 1 238 198 (2020. a. 6 kuud 1 308 860) eurot. Ärikasum oli 2021. a. teises kvartalis 588 383 (2020. a. II kv. 608 349) eurot, kuue kuu ärikasum 1 150 490 (2020. a. 6 kuud 1 228 236) eurot. Grupi puhaskasum oli 2021. a. teises kvartalis 349 591 (2020. a. II kv. 328 545) eurot, kuue kuu puhaskasum 653 092 (2020. a. 6 kuud 657 652) eurot.

Neto renditulu ning ärikasumi langus aruandlusperioodide võrdluses tuleneb rentnike vahetusest, mida 2021. a. I kv. aruandes kajastati. Pindade üleminekul ühelt rentnikult järgmisele ei tootnud pind 2 nädala jooksul voogu. Ühtlasi tegi Grupp pinnal väiksemas mahus parendustöid ning paigaldas uuele rentikule LED valgustuse, mis omakorda mõjutas neto rendivoogu ning ärikasumit.

Puhaskasumit eelpool mainitud asjaolud olulisel määral ei mõjutanud. Ühekordse iseloomuga kulud ning saamata tulud absorbeeris investeerimislaua amortisatsioonist tulenev aruandlusperioodide võrdluses madalam finantskulu, mis panustas ka puhaskasumi kasvu.

Grupi äritegevuseks on renditulu kogumine, kinnisvaraobjekti haldamine ning laenukohustuste teenindamine. Laenukohustused moodustavad fikseeritud intressiga võlakirjad ning investeerimislaua, 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 Grupi äritegevusest on tema majandustegevus ja finantstulemused üldiselt raskesti mõjutatavad erinevate väliste tegurite poolt.

**2021. aasta 6 kuu finantsilised võtmenäitajad**

(eurodes)	II kv 2021	II kv 2020	6 kuud 2021	6 kuud 2020
Neto renditulu	638 000	651 646	1 238 198	1 308 860
Ärikasum	588 383	608 349	1 150 492	1 228 263
Perioodi kasum	349 591	328 545	653 092	657 652

  

(eurodes)	30.06.2021	30.06.2020
Kinnisvarainvesteering	31 320 000	30 909 000
Intressikandvad laenud	26 890 361	28 226 632
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	23 948 333	25 278 332

  

	6 kuud 2021	6 kuud 2020
Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhaskasum / Puhaskasum renditulu)	52,8%	50,2%
ROA (Puhaskasum / Perioodi keskmised varad)	4,17%	4,25%
LTV (Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta / Kinnisvarainvesteeringud)	76,6%	81,8%
DSCR (Ärikasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,1	1,2

**Juhtkond ja nõukogu**

UPP Olaines OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees. Olaines Logistics SIA juhatuses on samuti üks liige: Siim Sild, juhatuse esimees.

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

UPP Olaines OÜ juhatuse ning nõukogu liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid. Küll on määratud töötasu Olaines Logistics SIA juhatuse liikmele vastavalt Läti Vabariigis kehtivale seadusele.

Grupis ei ole peale juhatuse ning nõukogu liikmete teisi töötajaid.

## LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

### Lühendatud konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)	Lisa	II kv 2021	II kv 2020	6 kuud 2021	6 kuud 2020
Neto renditulu	4	638 000	651 646	1 238 198	1 308 860
<b>Neto renditulu</b>		<b>638 000</b>	<b>651 646</b>	<b>1 238 198</b>	<b>1 308 860</b>
Üldhalduskulud		(49 617)	(43 297)	(87 706)	(80 624)
<b>Ärikasum</b>		<b>588 383</b>	<b>608 349</b>	<b>1 150 492</b>	<b>1 228 236</b>
Finantstulud / (kulud)		(238 792)	(279 804)	(497 400)	(570 584)
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>349 591</b>	<b>328 545</b>	<b>653 092</b>	<b>657 652</b>
Äriühingu tulumaks		0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi kasum</b>		<b>349 591</b>	<b>328 545</b>	<b>653 092</b>	<b>657 652</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>349 591</b>	<b>328 545</b>	<b>653 092</b>	<b>657 652</b>

### Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	30.06.2021	30.06.2020
Raha ja raha ekvivalendid		707 233	555 735
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		213 135	392 830
<b>Käibevara kokku</b>		<b>920 368</b>	<b>948 565</b>
Kinnisvarainvesteering		31 320 000	30 909 000
<b>Põhivara kokku</b>		<b>31 320 000</b>	<b>30 909 000</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>32 240 368</b>	<b>31 857 565</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad		463 717	431 635
Tuletisinstrumendid		274 156	434 250
Laenukohustised	5	1 064 004	1 064 004
<b>Lühiajalised kohustised</b>		<b>1 801 877</b>	<b>1 929 889</b>
Laenukohustised	5	25 826 357	26 896 627
<b>Pikaajalised kohustised</b>		<b>25 826 357</b>	<b>26 896 627</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>27 628 234</b>	<b>28 826 516</b>
Osakapital		2 500	2 500
Jaotamata kasum		4 609 634	3 028 549
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>4 612 134</b>	<b>3 031 049</b>
<b>OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>32 240 368</b>	<b>31 857 565</b>

**Lühendatud konsolideeritud rahavoogude vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	II kv 2021	II kv 2020	6 kuud 2021	6 kuud 2020
<b>Ärikasum</b>		<b>588 383</b>	<b>608 349</b>	<b>1 150 492</b>	<b>1 228 236</b>
Nõuete vähenemine / (suurenemine)		(2 983)	(79 254)	(74 770)	(84 791)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)		(39 125)	8 058	(23 444)	15 951
Makstud tulumaks		0	0	0	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>546 275</b>	<b>537 153</b>	<b>1 052 278</b>	<b>1 159 396</b>
Kohustiste tagasimaksed		(266 000)	(266 001)	(532 001)	(532 002)
Makstud intressid		(244 536)	(249 760)	(489 417)	(503 083)
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>(510 536)</b>	<b>(515 761)</b>	<b>(1 021 418)</b>	<b>(1 035 085)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>35 739</b>	<b>21 392</b>	<b>30 860</b>	<b>(5 739)</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		671 494	534 343	676 373	561 474
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>707 233</b>	<b>555 735</b>	<b>707 233</b>	<b>555 735</b>

**Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne**

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2020	2500	3 956 542	3 959 042
Koondkasum kokku		653 092	653 092
<b>Saldo 30.06.2021</b>	<b>2500</b>	<b>4 609 634</b>	<b>4 612 134</b>
(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2019	2 500	2 370 897	2 373 397
Koondkasum kokku		657 652	657 652
<b>Saldo 30.06.2020</b>	<b>2 500</b>	<b>3 028 549</b>	<b>3 031 049</b>

## LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISARUANNETE LISAD

### LISA 1 Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 30.06.2021 on järgmine:



### LISA 2 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

#### Vahearuanne koostamise üldised alused

Käesolev auditeerimata, lühendatud, konsolideeritud UPP Olaines OÜ 2021. aasta 6 kuu raamatupidamisaruanne on koostatud lähtudes IAS 34 'Vahefinantsaruandlusest' ning seda peaks lugema koos Grupi 31.12.2020 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.

#### Muutused olulistest aruandlusstandardites

Vahearuanne 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.

### LISA 3 Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Grupi juhtkond teeb Grupi finantsaruande koostamisel hinnanguid ja eeldusi tuleviku osas, mis mõjutavad raamatupidamispõhimõtete 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.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruandes kajastatud informatsiooni, on vahearuanandes samad, mis eelmises konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

## LISA 4 Segmendiaruandlus

Tegevusala (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2021	II kv 2020	6 kuud 2021	6 kuud 2020
Neto renditulu	638 000	651 646	1 238 198	1 308 860
<b>Kokku</b>	<b>638 000</b>	<b>651 646</b>	<b>1 238 198</b>	<b>1 308 860</b>

  

Geograafiline piirkond (eurodes)	Tulu kolmandatelt osapooltelt			
	II kv 2021	II kv 2020	6 kuud 2021	6 kuud 2020
Läti	638 000	651 646	1 238 198	1 308 860
<b>Kokku</b>	<b>638 000</b>	<b>651 646</b>	<b>1 238 198</b>	<b>1 308 860</b>

  

Geograafiline piirkond (eurodes)	Kinnisvarainvesteering			
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019
Läti	31 320 000	30 909 000	31 320 000	30 909 000
<b>Kokku</b>	<b>31 320 000</b>	<b>30 909 000</b>	<b>31 320 000</b>	<b>30 909 000</b>

## LISA 5 Laenukohustised

30.06.2021 (eurodes)	Laenukohustised tähtaegade lõikes				
	0-12 kuud	1-5 aastat	Kokku	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	1 064 004	16 669 329	17 733 333	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Allutatud võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 942 028	2 942 028	7%	Tähtajatu
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 064 004</b>	<b>25 826 357</b>	<b>26 890 361</b>		

  

31.12.2020 (eurodes)	Laenukohustised tähtaegade lõikes				
	0-12 kuud	1-5 aastat	Kokku	Intressimäär	Tähtaeg
Pangalaen	1 064 004	17 201 329	18 265 333	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Allutatud võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	7%	10.11.2022
Omanikulaen	0	2 948 300	2 948 300	7%	Tähtajatu
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 064 004</b>	<b>26 364 629</b>	<b>27 428 633</b>		

## LISA 6 Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus

### 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.

30.06.2021 (eurodes)	Finantskohustised		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Tuletisinstrumendid		274 156	

31.12.2020 (eurodes)	Finantskohustised		
	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Tuletisinstrumendid		363 979	

### Finantsvarad ning -kohustised, mida ei kajastata õiglases väärtuses, kuid mille õiglase väärtust avaldatakse

30.06.2021 (eurodes)	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
<b>Finantsvarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	707 233			707 233
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			213 135	213 135
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			26 890 361	26 890 361
Võlad tarnijatele ja muud võlad			463 717	463 717

31.12.2020 (eurodes)	Tase 1	Tase 2	Tase 3	Bilansiline väärtus
<b>Finantsvarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	676 373			676 373
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded			124 812	124 812
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenu- ja võlakohustised			27 428 633	27 428 633
Võlad tarnijatele ja muud võlad			369 491	369 491

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

### LISA 7 Tehingud seotud osapooltega

#### Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			30.06.2021	31.12.2020
UPP Logistics Properties OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	85.7%	0%
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõtte	Eesti	0%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõtte ning kontrolliv osapool	Eesti	85,7%	100%

## Seotud tehingud ning saldod

Aruandeperioodi jooksul toimusid järgnevad tehingud seoses UPP Olaines OÜ emaettevõtte UPP Logistics Properties OÜ poolt antud laenuga UPP Olaines OÜ-le:

Laenud UPP Logistics Properties OÜ-lt* (eurodes)	6 kuud 2021	6 kuud 2020*
<b>Perioodi alguse laenusaldo</b>	<b>2 948 300</b>	<b>2 948 300</b>
Intressikulud	(102 971)	(88 449)
Makstud intress	0	(35 725)
Laenusaldo korrigeerimine	(6 272)	0
<b>Perioodi lõpu laenusaldo</b>	<b>2 942 028</b>	<b>2 948 300</b>

\*Märtsis 2021 restruktureeriti United Partners Group OÜ siseselt logistikainvesteeringute gruppi. Seoses restruktureerimisega andis United Partners Property OÜ oma tütarettevõttele UPP Logistics Properties OÜ-le üle Ettevõtte osad ning Ettevõttele antud omanikulaenu. Selle tõttu arvestatakse 'Seotud tehingud ja saldod' võrdlusperioodi 6 kuud 2020 arveldusi United Partners Property OÜ suhtes. 'Seotud tehingud ning saldod' aruandeperioodil 6 kuud 2021 arvestatakse UPP Logistics Properties OÜ suhtes. Laen on jäänud samaks, kuid seoses restruktureerimisega muutus seotud laenuandjast isik.

## JUHATUSE KINNITUS

Juhatus esimees kinnitab, et Grupi 2021. aasta 6 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 Grupi *DSCR* on 2021. 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  
 26.07.2021, Tallinn