

Ettevõtte UPP Olaines OÜ
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Majandusaasta aruanne
Avaldamise aeg 14 juuni 2019 15:00:31 +0300

Manused:
- UPPOlaines-10001976691-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3967>)
- UPPOlaines-10001976693-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3968>)

Valuuta

Pealkiri UPP Olaines OÜ 2018. majandusaasta auditeeritud aruanne

TEGEVUSARUANNE

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 Sharlotes, 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.

Perioodi 24.08.2017 - 31.12.2018 juhtkonna kommentaar

Grupi edukal esimesel aruandlusperioodil toimus kaks olulist sündmust: kinnisvaraobjekti Olaines Logistics Park omandamine ning UPP Olaines OÜ



võlakirjade edukas noteerimine Nasdaq Tallinna võlakirjade nimekirjas.

UPP Olaines OÜ omandas kinnisvaraobjekti Olaines Logistics Park 15.12.2017. Kinnisvaraobjekt valiti sobivuse tõttu UPP Olaines OÜ emaettevõtte United Partners Property OÜ investeerimissuunaga: logistika kinnisvara heas asukohas, pikaajalised üürilepingud ning ankurrentnikuks oma valdkonna juhtivad ettevõtted.

Kinnisvara omandamise finantseerimiseks emiteeris ettevõtte tagatud allutatud võlakirju nominaalväärtuses kokku 6,215 miljon eurot. Mitteavalik emissioon korraldati Balti institutsionaalsetele investoritele ning varakatele indiviididele. Võlakirjad noteeriti ning võeti kauplemisele Nasdaq Tallinna võlakirjade nimekirjas 29.11.2018.

13.09.2018 otsustati UPP Olaines OÜ osanike- ja juhatuse koosolekul UPP Olaines OÜ ja selle tütarettevõtte Olaines Logistics SIA juhtkonna ning nõukogu liikmete vahetuse kasuks. Eelnevalt UPP Olaines OÜ nõukogu liige Marko Tali nimetati UPP Olaines OÜ ning Olaines Logistics SIA juhtkonna esimehe rolli. Eelmised UPP Olaines OÜ ning Olaines Logistics SIA juhtkonna liikmed kutsuti tagasi oma senistelt positsioonidelt. Hallar Loogma nimetati UPP Olaines OÜ nõukokku. Muutused UPP Olaines OÜ juhtkonnas ning nõukogus olid 05.10.2018 seisuga lõpule viidud.

Marko Tali on olnud United Partners Group OÜ otseinvesteeringute ettevõtte United Partners Investments OÜ juht. Antud muutused viidi läbi United Partners Group OÜ investeeringute efektiivsemaks juhtimiseks.

Finantsülevaade

Konsolideeritud neto renditulu perioodil 24.08.2017 - 31.12.2018 oli 2 607 869 eurot. Samal perioodil oli ärikasum 2 651 520 eurot ning puhaskasum 967 219 eurot. Kuna investeerimisettevõtte Olaines Logistics Parks SIA omandati aruandeperioodil ning see on esimene auditeeritud konsolideeritud aruanne, ei saa antud perioodi finantstulemusi võrrelda eelnevate auditeeritud aastaaruannetega.

Üldhalduskulud olid kokku 221 480 EUR, mis moodustavad 8,5% neto renditulust. Üldhalduskulud sisaldavad ühekordse loomuga kulusid nagu United Partners grupi ettevõttele hüvitatud tehingukulud summas 100 000 eurot (kajastatud kui Konsulterimisteenused) ning tingimusliku tähtajalise hoiuse konto, hüpoteegi seadmise ning laenu väljamaksega seotud kulud kokku 32 627 eurot (kajastatud kui Pangateenused).

Ettevõtte kasutas sõltumatu atesteeritud hindaja teenust, et aruandekuupäeva seisuga kajastada Olaines Logistics Park kinnisvara õiglases väärtuses ning sellest tulenevalt kajastati aruandlusperioodi vältel kinnisvara ümberhindlusest kasumit summas 362 000 eurot.

Suurem osa kuludest 'Muud kulud / (tulud)' summas 96 869 eurot tekkisid 2016.



ning 2017. aastal, mil UPP Olaines OÜ ei olnud veel kinnisvara omava investeerimisettevõtte Olaines Logistics Park SIA omanik. Kulu on ühekordse loomuga ning on põhjustatud peamiselt edasilükkunud tulumaksust, mis oli akumuliseerunud bilanssi seoses oodatud muutustega äriühingu tulumaksu arvutamises ning maksimises, tingituna 2018 uuest Läti äriühingu tulumaksuseadusest.

31.12.2018 seisuga moodustasid ettevõtte varad kokku 31 489 267 eurot, sh õiglasel väärtusel kinnisvarainvesteering, mis moodustas 97.7% varadest. 31.12.2018 seisuga oli ettevõtte netovõlg 26 181 642 eurot. Netovõlg on arvutatud järgnevalt: ettevõtte kogulaenu on lahutatud raha ning raha ja ekvivalendid, ning seejärel on lahutatud sellest United Partners Property OÜ antud allutatud laen.

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh õigeaegsete üüri- ning kommunaalteenuste laekumiste perioodil 24.08.2017 - 31.12.2018 ei toimunud.

31.12.2018 seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

Vastavus võlakirjatingimustega

Vastavalt UPP Olaines OÜ võlakirjade tingimuste punktile 3.5.3 ning 3.5.4 kinnitab juhtkond, et UPP Olaines OÜ DSCR on perioodil 24.08.2017 - 31.12.2018 suurem või võrdne 1,1'ga ning perioodil 10.11.2017 - 31.12.2018 pole aset leidnud erakorralist varajase lunastuse sündmust.

/Signed digitally/

Marko Tali

UPP Olaines OÜ juhatuse esimees

14.06.2019, Tallinn

Juhatus ning 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.

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

Ettevõttes ei ole peale juhatuse ning nõukoguliikmete töötajaid.

Perioodi 24.08.2017 - 31.12.2018 finantsilised võtmenäitajad

(eurodes) 24.08.2017 - 31.12.2018



Neto renditulu	2 607 869
Ärikasum	2 651 520
Perioodi kasum	967 219

(eurodes)	31.12.2018	24.08.2017
Kinnisvarainvesteering	30 762 000	0
Intressikandvad laenud	29 656 633	0
Intressikandvad laenud ilma omanikulaenuta	26 608 333	0

	24.08.2017 - 31.12.2018
Puhaskasumi marginaal, % (Puhaskasum / Puhas renditulu)	37,1%
ROA (Puhaskasum / Keskmised varad)	6,1%
DSCR (Äri kasum / Intressikandvate laenude põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed, va omanikulaenu põhiosa tagasimaksed ning intressimaksed)	1,3

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

Muud tulud / (kulud)		(96 869)
Ärikasum		2 651 520
Finantstulud / (kulud)	8	(1 720 477)
Kasum enne tulumaksu		931 043
Tulumaks	9	36 176
Aruandeperioodi kasum		967 219
Aruandeperioodi koondkasum kokku		967 219

Lisad lehekülgedel 12 - 36 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2018	24.08.2017
Raha ja raha ekvivalendid	10	426 691	2 500
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	300 576	0
Käibevara kokku		727 267	2 500
Kinnisvarainvesteering	12	30 762 000	0
Põhivara kokku		30 762 000	0
VARAD KOKKU		31 489 267	2 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	446 036	0
Tuletisinstrumendid	16	416 879	0
Laenukohustised	15	1 064 004	0



Lühiajalised kohustised	1 926 919	0
Laenukohustised	15 28 592 629	0
Pikaajalised kohustised	28 592 629	0
KOHUSTISED KOKKU	30 519 548	0
Osakapital	14 2 500	2 500
Jaotamata kasum	967 219	0
OMAKAPITAL KOKKU	969 719	2 500
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU	31 489 267	2 500

Lisad lehekülgedel 12 - 36 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Siim Sild

Direktor

+372 5626 0107

siim.sild@unitedpartners.ee

