



UNITED PARTNERS

2017. aasta 4. kvartali vahearuanne

UPP Olaines OÜ



2017. AASTA NELJANDA KVARTALI VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Aruandlusperiood: 01.10.2017 – 31.12.2017 ('4K 2017)

Ettevõtte: UPP Olaines OÜ

Registrikood: 14318601

Address: Pärnu mnt 141, Tallinn, 11314, Estonia

Telefon: +372 6616 450

E-mail: property@unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE 2017. AASTA 4. KVARTALI 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 15.12.2017, kui omandati Olaines Logistics Parki külmladu. Omandamine struktureeriti läbi Olaines Logistics SIA, Läti Vabariigis registreeritud ettevõtte, mis omandati 100%-liselt UPP Olaines OÜ poolt 15.11.2017 osakutehinguga.

Kinnisvara on 2007. aastal ehitatud moodne laohoone külmladustamise võimekusega ning asub Olaines, Lätis. Renditav brutopindala on 37 204 m². Laohoone on 100%-liselt välja üüritud. Maxima Latvija ning Girteka Logistics on põhilised ankurüüriklid.

Kinnisvara omandamise finantseerimiseks emiteeris ettevõtte tagatud ja allutatud võlakirju kogunominaalväärtuses 6,215 miljon eurot. Võlakirjad on tagatud 3. järgu hüpoteegiga kinnisvara ees ning on allutatud Luminor panga nõuetele. Võlakirjad ei ole veel noteeritud Nasdaq Tallinna võlakirjade nimekirjas, kuid ettevõtte plaanib selle läbi viia 2018. aasta 3. kvartalis.

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 vahearuannde aruandlusperioodi järgsel perioodil väljaspool ettevõtte regulaarset äritegevust.

UPP Olaines OÜ jätkab tegevust.

Juhtkond ja nõukogu

UPP Olaines OÜ juhtkonnas on kaks liiget: juhatuse esimees Hallar Loogma ning Kevin Soon.

UPP Olaines OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Marko Tali.

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

Ettevõttes ei ole peale juhtkonna ning nõukogu töötajaid.

2017. aasta 4. kvartali finantsilised võtmenäitajad

Investeeringisobjekti omandamine viidi lõpuni 15.12.2017, seetõttu on alltoodud ettevõtte finantstulemused puudulikud kajastamiseks investeeritud kinnisvara tegelikku kvartaalset äritulemust.

Käive:

- Müügitulu: **190 760 EUR**

Kulud

- Kauba ja teenuste kulu: **15 297 EUR**
- Tegevuskulud: **73 707 EUR**
- Laenude ning võlakirjade intressikulu: **121 230 EUR**

Intressi kandvate kohustuste finantsseisund (31.12.2017 seisuga):

- Laenud: **24 313 300 EUR**
- Võlakirjad: **6 215 000 EUR**

KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne**

(eurodes)	Lisa	4K 2017
Müügitulu	4	190 760
Kauba ja teenuste kulu	5	(15 297)
Puhas renditulu		175 463
Halduskulud	6	(73 707)
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulev tulu (kulu)	11	144 000
Ärikasum		245 756
Finantstulud (kulud)	7	(121 215)
Kasum enne tulumaksu		124 541
Tulumaks	8	36 226
Perioodi kasum		160 767
Perioodi koondkasum kokku		160 767

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2017	30.09.2017
Raha ja raha ekvivalendid	9	381 336	2 500
Nõuded ja ettemaksed	10	445 824	0
Käibevara kokku		827 160	2 500
Kinnisvarainvesteeringud	11	30 544 000	0
Põhivara kokku		30 544 000	0
VARAD KOKKU		31 371 160	2 500
Võlad ja ettemaksed	12	679 593	0
Laenukohustused	13	886 667	0
Lühiajalised kohustused kokku		1 566 260	0
Laenukohustused	13	29 641 633	0
Pikaajalised kohustused kokku		29 641 633	0
KOHUSTUSED KOKKU		31 207 893	0

Aksiakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	160 767	0
OMAKAPITAL KOKKU	163 267	2 500
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU	31 371 160	2 500

Konsolideeritud rahavoo vahearuanne

(eurodes)	Lisa	4K 2017
Ärikasum		245 756
<i>Korrigeerimised:</i>		
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulev kulu / (tulu)	11	(144 000)
Nõuete vähenemine / (suurenemine)	10	(445 824)
Võlgade suurenemine / (vähenemine)	12	602 402
Ümberarvestatud tulumaks	6	36 226
Rahavood äritegevusest kokku		294 560
Laekunud intressid		(30 400 000)
Saadud intressid		15
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(30 400 000)
Saadud pangalaenu ja võlakirjad	13	30 528 300
Makstud intressid		(44 039)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		30 484 261
Raha ja raha ekvivalentide muutus		378 821
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		381 321

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(eurodes)	Aksiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 30.09.2017	2 500	0	2 500
Perioodi koondkasum kokku	0	160 767	160 767
Saldo 31.12.2017	2 500	160 767	163 267

LISAD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

1. Üldine informatsioon

UPP Olaines OÜ on 24.08.2017 Eestis asutatud ning registreeritud ettevõte.

UPP Olaines OÜ struktuur seisuga 31.12.2017 on järgmine:



Rohkem infot tütaretevõtete kohta on Lisas 3.

2. Aruande koostamise üldised alused

UPP Olaines OÜ 2017. aasta 4. kvartali auditeerimata konsolideeritud vahearuanne on koostatud lähtudes IAS 34 Vahearuan dluse standarditest, v.a. nõue kajastada võrdleva perioodi finantsinfot. Ettevõtte asutati 24.08.2017 ning ettevõttel puudus majandustegevus kuni kinnisvarainvesteeringu teostamiseni 15.12.2017, seetõttu puudub ettevõttel finantsajalugu võrdleva perioodi finantsinfo kajastamiseks.

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsaruanne sisaldab UPP Olaines OÜ ning selle tütaretevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna.

Tütaretevõtjad 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.

Tütaretevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik nõuded, kohustused ja tehingud, sh realiseerimata kasumid ja kahjumid emaettevõtte ja tütaretevõtete 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 õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse kohehelt 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 õiglasel väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtusel määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus.

Kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtusel määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglasel väärtusel määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtusel leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevast renditulust (sh rent 1 m² 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 nüüdisväärtusel leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtusel turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtusel määramisel.

Väärtusel muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real 'Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenev tulu'.

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 õiglase 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 maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 ettevõtte 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 õiglasest väärtusest. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt 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 tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase 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 õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus
- b) laenu ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus
- c) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus
- d) müügivalmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt 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.

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.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Ettevõtte kajastab teatud finantsinstrumente, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglasel väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustuse üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase 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.

Ettevõtte 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 konkreetsetes 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 (lähtudes 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
			31.12.2017	30.09.2017	
Olaines Logistics SIA	UPP Olaines OÜ	Läti	100%	0%	Valdusfirma
Olaines Logistics Parks SIA	Olaines Logistics SIA	Läti	100%	0%	Vara valdusfirma

UPP Olaines OÜ omandas 15.11.2017 Olaines Logistics SIA, 2012. aastal Lätis asutatud ning registreeritud ettevõtte. Olaine Logistics SIA omandati eesmärgiga omandada Olaines Logistics Parks SIA.

Olaines Logistics SIA omandas 15.12.2017 Olaines Logistics Parks SIA, 2006. aastal Lätis asutatud ning registreeritud ettevõtte, 32 386 638 EUR eest eesmärgiga omandada investeerimisobjekt Olaines Logistics Park.

Olaines Logistics Parks SIA ostuanalüüs	Õiglane väärtus
Raha	347 161
Nõuded	1 639 477
Kinnisvara	30 400 000
Laenud ja võlakohustused	0
Muud kohustused	0
Netovara õiglane väärtus	32 386 638
Ostuhind	32 386 638
Firmaväärtus	0

4. Müügitulu segmendiaruandlus

Regiooniti	4K 2017
(eurodes)	
Läti	190 760
Kokku	190 760

Tegevuseti	4K 2017
(eurodes)	
Üüritulu	190 760
Kokku	190 760

5. Kauba ja teenuste kulu

	4K 2017
(eurodes)	
Tehnilised teenused	(8 875)
Lisatööd	(6 422)
Kokku	(15 297)

6. Halduskulud

	4K 2017
(eurodes)	
Konsulterimisteenused	(38 616)
Juriidilised teenused	(21 295)
Pangateenused	(9 344)
Raamatupidamisteenused	(450)
Turvateenused	(4 002)
Halduskulud kokku	(73 707)

7. Finantstulud (kulud)

	4K 2017
(eurodes)	
Intressitulu	15
Intressikulu	(121 230)
Finantstulud (kulud) kokku	(121 215)

2017. aasta 4. kvartali intressikulud konsolideeritud tasemel olid kokku 121 230, millest

- a) 60 424 EUR olid intressimaksud võlakirjaomanikele
- b) 16 768 EUR olid intressikulud UPP Olaines OÜ emalt United Partners Property OÜ-lt antud laenult
- c) 44 038 EUR olid intressikulud Luminor pangale

8. Tulumaks

	4K 2017
(eurodes)	
Tulumaksutulu edasilükkunud tulumaksukohustuste kajastamise lõpetamisest	36 226
Tulumaks	36 226

Uue tulumaksuseadusejärgi, mis jõustub 01.01.2018 seisuga, ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik eelmiste perioodide edasilükkunud tulumaksuvarade ning –kohustuste kajastamine lõpetati 2017. aastal, sellest tulenevalt on tulumaksutulu 36 266 antud aruandluseperioodil.

9. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2017	30.09.2017
(eurodes)		
Nõudmiseni hoiused	381 336	2 500
Kokku raha ja raha ekvivalendid	381 336	2 500

10. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2017	30.09.2017
(eurodes)		
Ostjate tasumata summad	392 181	0
Kulude ettemaksed	51 546	0
Müüd lühiajalised nõuded	2 097	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	445 824	0

11. Kinnisvarainvesteering

31.12.2017 seisuga on ettevõtte investeerinud järgmistesse kinnisvaraobjektidesse:

Objekti nimetus	Asukoht	Pindala (m ²)	Ehituse aasta	Omandamise kuupäev	Omanda miskulu	Turuväärtus 31.12.2017
Olaines Logistics Park	Olaine region in Riga, Latvia	37 204	2007	15.12.2017	30 400 000	30 544 000

2017. aasta 4. toimusid järgmised muutused ettevõtte investeeritud kinnisvarad väärtuses:

Bilanss 01.10.2017	0
Väärtus perioodi vältel	30 400 000
Tulu kinnisvara ümberhindlusest	144 000
Bilanss 31.12.2017	30 544 000

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule on andnud väärtushinnangu atesteeritud kinnisvarahindaja.

31.12.2017 seisuga põhineb kinnisvaraväärtus 21.06.2017 tehtud hindamisaktil. Olulised eeldused õiglase väärtuse determineerimisel olid järgmised:

31.12.2017

(eurodes)

Kinnisvara	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Eeldatav üüritulu aastast
Olaines Logistics Park	30 544 000	DCF	9%	8%	2 458 481

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 31.12.2017 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamise meetod	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Väljumistootlikkus	7,5%-8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	7,5%-9,0%	Diskontomäära tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastast	0-3,3%	Rendihinna kasv, ceteris paribus, suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	0-10%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus, ceteris paribus, vähendaks kinnisvara väärtust.

12. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2017	30.09.2017
(eurodes)		
Võlad tarnijatele	195 991	0
Maksuvõlad	87 903	0
Ettemaksud ostjatelt	318 508	0
Intressivõlad	77 191	0
Võlad ja ettemaksed kokku	679 593	0

13. Laenukohustused

31.12.2017	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Valuuta	Intressimäär	Lepingu tähtaeg
(eurodes)						
Pangalaenu	886 667	20 393 333	21 280 000	EUR	3m Euribor+2,4%	30.11.2022
Võlakirjad	0	6 215 000	6 215 000	EUR	7%	10.11.2022
Osanikulaen	0	3 033 300	3 033 300	EUR	6%	Määramata
Laenukohustused kokku	886 667	29 641 633	30 528 300	EUR		

Luminor pank andis ettevõttele kinnisvarainvesteeringu omandamiseks 24.11.2017 investeerimislaenu suuruses 21 280 000 EUR. Investeerimislaen on tagatud esimese järgu hüpoteegiga kinnisvaraobjekti vastu.

Ettevõtte emiteeris 10.11.2017 tagatud ning allutatud võlakirju koguväärtuses 6 215 000 EUR. Võlakirjad on tagatud kolmanda järgu hüpoteegiga kinnisvaraobjekti vastu ning on allutatud Luminor panga nõuetele.

United Partners Property OÜ, UPP Olaines OÜ otsene emaettevõtte, andis ettevõttele laenu kogusuurus 3 033 000.

14. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtted

UPP Olaines OÜ-s kontrolliv osalus on järgmistel ettevõtetel:

Ettevõtte nimi	Tüüp	Asukoht	Osalus	
			31.12.2017	30.09.2017
United Partners Property OÜ	Otsene emaettevõte	Eesti	100%	100%
United Partners Group OÜ	Lõplik emaettevõte ning kontrolliv osapool	Eesti	100%	100%

2017. aasta 4. kvartali 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	4K 2017
(eurodes)	
Perioodi alguse saldo (30.09.2017)	0
Saadud laenud	3 033 300
Intressikulud	(16 768)
Perioodi lõppsaldo (31.12.2017)	3 033 300

Muud tehingud

Aruandlusperioodil peale ülaltoodud tehingute seotud osapooltega tehinguid ei tehtud.

15. Aruandlusperioodijärgsed sündmused

Aruandlusperioodijärgsed olulised sündmused puuduvad.

JUHATUSE KINNITUS

Juhatus esimees kinnitab, et UPP Olaines OÜ 2017. aasta 4. kvartalis finantsaruandes kajastatud finantsiline ning muu informatsioon annab tõese ning õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest, finantstulemustest ning –seisundist.

Hallar Loogma,

UPP Olaines OÜ juhatuse liige ning esimees

23.07.2018

Antud vahearuanne on eestikeelne tõlge inglisekeelest vahearuandest UPP Olaines OÜ Interim Report Q4 2017, mille originaalkeel on inglise keel. Antud eestikeelne tõlge on koostatud retroaktiivselt 27.11.2018, et börsil kajastatud finantsaruanded ning neis sisalduv informatsioon oleks kättesaadav inglise ning eesti keeles. Sellest tulenevalt puudub antud dokumendis juhatuse allkiri.