

UPP & CO KAUNO 53 OÜ

KONSOLIDEERIMISGRUPI 3. KVARTALI KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE

Aruandeperioodi algus: 01. jaanuar 2020
Aruandeperioodi lõpp: 30. september 2020

Registrikood: 14194597

Aadress: Pärnu mnt. 141
Tallinn
11314
Harjumaa

Telefon: +372 6 616 450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee
veebilehe aadress: www.unitedpartners.ee

TEGEVUSARUANNE

Üldine informatsioon

Konsolideerimisgrupi (edaspidi "Kontsern") emaettevõtte, UPP & CO Kauno 53 OÜ, asutati kinnisvarainvesteeringu soetamiseks ja haldamiseks ning antud tehingu tarbeks kapitali kaasamiseks.

UPP & CO Kauno 53 OÜ soetas 2017. aastal 100 % osaluse Leedu Vabariigis registreeritud äriühingu Promalita UAB, mis omab logistikakeskust Vilniuse lähedal (kadastrinumber 4400-1185-1420). Keskuse suletud netopind on 21 232 m² ning see on täielikult välja renditud. Ankurrentnikuks on Rimi kaubanduskett.

Tegevuskeskkonna üldist (makromajanduslikku) seisut hindab Kontsern heaks ning selle mõju majandustulemusele neutraalseks. Samuti ei ole Kontserni äritegevus mõjutatud hooajalisusest, majandustegevus ei ole tsüklilise loomuga. Äritegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeperioodil ei ole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ega börsikursside muutumisega seonduvaid riske. Kuna Kontsern on loodud vaid antud tegevuse tarbeks, siis struktuurseid muutusi äritegevuses ei planeerita.

Juhtkonnal puudub informatsioon trendidest, ebakindlustest, nõuetest, kohustustest või sündmustest, mis võiks tõenäoliselt osutada olulist mõju Kontserni väljavaadetele selle aruandlusperioodi järgsel perioodil väljaspool Kontserni regulaarset äritegevust.

Kontserni 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 Kontserni äritegevusest on tema majandustegevus ja finantstulemused üldiselt raskesti mõjutatavad erinevate väliste tegurite poolt.

Olulised sündmused

Jättes kõrvale COVID-19 puhangu, ei toimunud aruandeperioodil Ettevõttes ega Grupis olulisi sündmusi ega muudatusi. Samuti ei toimunud aruandeperioodil muudatusi ega suuremaid sündmusi logistikakeskuses või selle rentnikes.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeperioodil ja järgmisel perioodil ette nähtud ei ole. Samuti ei ole kontsern võtnud kohustusi ega andnud välja garantiisid, mis võiksid oluliselt mõjutada järgmiste perioodide tulemusi.

Aruandeperioodi lõpu seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

2020. a. kolmanda kvartali finantsülevaade

Kontserni 2020 III kvartali neto renditulu oli 325 693 (2019 III kvartal: 320 908) eurot. Ärikasum sama perioodi eest oli 254 848 (2019 III kvartal: 256 037) eurot ja puhaskasum 99 323 (2019 III kvartal: 146 165) eurot.

Kontserni tegevus on kasumlik, jaotamata kasumi kasv tagab tulevikus võlakirjade lunastamiseks vajaliku paindlikkuse. Juhtkond ei plaani jaotamata kasumit välja jagada enne kui võlakirjad on lunastatud. Järk-järgult vähendatud kohustust OP panga ees, mis tugevdab Kontserni rahavoogusid ning annab eelduse kasumlikkuse kasvuks ka tulevikus.

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh. õigeaegsete üüri- ning kommunaaltasude laekumiste, 2020 30. septembri seisuga ei olnud.

Peamised suhtarvud	2020 9 kuud	2019 9 kuud
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	8,74	12,56
Võlakordaja (kordades)	0,91	0,94
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,89	0,92
Omakapitali rentaablus %	19,69%	20,74%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,09	0,06
ROA %	1,73%	1,31%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Võla ja omakapitali suhe=intressi kandvad võlakohustised/omakapital

Võlakordaja (kordades)=kohustised/(kohustised+omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja=pikaajalised kohustised/(pikaajalised kohustised+omakapital)

Omakapitali rentaablus %=puhaskasum/omakapital *100

Omakapitali osakaal=omakapital/varad

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/varad* 100

Juhtkond ja nõukogu

UPP & CO Kauno 53 OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees.

UPP & CO Kauno 53 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, teisi töötajaid.

UPP & CO Kauno 53 OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Marko Tali

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

eurodes

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Raha	360 058	300 531
Nõuded ja ettemaksed	<u>143 846</u>	<u>11 226</u>
Käibevara kokku	<u>503 904</u>	<u>311 757</u>
Kinnisvarainvesteeringud	15 750 000	15 700 000
Materiaalne põhivara	8 938	15 888
Firmaväärtus	<u>693 779</u>	<u>907 247</u>
Põhivara kokku	<u>16 452 717</u>	<u>16 623 135</u>
VARAD KOKKU	<u>16 956 621</u>	<u>16 934 892</u>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	<u>174 475</u>	<u>120 981</u>
Lühiajalised kohustised kokku	<u>634 475</u>	<u>603 213</u>
Pikaajalised laenukohustised	12 540 184	13 000 189
Pikaajalised eraldised	<u>2 295 255</u>	<u>2 281 949</u>
Pikaajalised kohustised kokku	<u>14 835 439</u>	<u>15 282 138</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>15 469 914</u>	<u>15 863 119</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	<u>1 484 207</u>	<u>1 069 273</u>
OMAKAPITAL KOKKU	<u>1 486 707</u>	<u>1 071 773</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 956 621</u>	<u>16 934 892</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes

	<u>2020</u> <u>3 kvartal</u>	<u>2020</u> <u>9 kuud</u>	<u>2019</u> <u>3 kvartal</u>	<u>2019</u> <u>9 kuud</u>
Müügitulud	326 693	979 782	320 908	967 559
Mitmesugused tegevuskulud	-15 965	-56 436	-9 467	-35 035
Tööjõu kulud	-80	-240	-84	-252
Põhivara kulum	-54 800	-165 212	-55 320	-166 324
Ärikasum	<u>254 848</u>	<u>757 894</u>	<u>256 037</u>	<u>765 948</u>
Finantstulud (-kulud)	-138 577	-416 420	-141 390	-422 094
Kasum enne tulumaksustamist	116 271	341 474	114 647	343 854
Tulumaks	-16 948	-48 684	-38 524	-121 566
Aruandeaasta puhaskasum	<u>99 323</u>	<u>292 790</u>	<u>76 123</u>	<u>222 288</u>
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	<u>99 323</u>	<u>292 790</u>	<u>76 123</u>	<u>222 288</u>

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes

	<u>2020</u> <u>3 kvartal</u>	<u>2020</u> <u>9 kuud</u>	<u>2019</u> <u>3 kvartal</u>	<u>2019</u> <u>9 kuud</u>
Ärikasum (kahjum)	254 848	757 894	256 037	765 948
Korrigeerimised (põhivara kulum)	54 800	165 212	55 320	166 324
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 474	-135 635	-792	-1790
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 525	-28 954	-32 522	-33 758
Rahavood äritegevusest kokku	310 597	758 517	278 043	896 724
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-345 000	-153 333	-345 000
Makstud intressid	-138 538	-416 378	-141 390	-410 877
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-253 538	-761 378	-294 043	-755 877
Rahavood kokku	27 059	-2 861	-16 680	140 847
Raha perioodi algul	302 999	362 919	317 211	159 684
Raha muutus	57 059	-2 681	-16 680	140 847
Raha perioodi lõpul	360 058	360 058	300 531	300 531

Juhatuse kinnitus

Perioodi juuli – september 2020. a. vahearuanandes esitatud informatsioon on tõene ja täielik. Ettevõtte, „Promalita“ UAB ja konsolideeritud aruanded edastavad ettevõtete finantsolukorda, rahavooge ja tegevusi tõeselt. Vastavalt Võlakirja Tingimustele, kinnitab Ettevõtte, et käesoleva vahearuannde perioodi jooksul ei ole tekkinud Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist põhjustavat sündmust ning Võlakirjade tagatiseks olev kinnistu on piisavas ulatuses kogu aja vältel kindlustatud. Ettevõtte, „Promalita“ UAB ja konsolideeritud aruanded perioodil juuli – september 2020 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 30.10.2020