

UPP & CO KAUNO 53 OÜ

KONSOLIDEERIMISGRUPI 4. KVARTALI KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE

Aruandeperioodi algus: 01. jaanuar 2021
Aruandeperioodi lõpp: 31. detsember 2021

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 (edapidi "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.

Olulised sündmused

Kontserni tütarettevõtte Promalita UAB pikendas 21. veebruaril 2022 rendilepingut Hakonlita UAB-ga kuni 2031. aastani. Hakonlita UAB on Promalita UAB omandis oleva logistikakeskuse ankurrentnik, moodustades 93% logistikakeskuse tuludest.

30. märtsil 2022 pikendas kontserni tütarettevõtte Promalita UAB laenulepingut OP Corporate Bank plc Lithuania Branch pangaga kuni 2027. aastani. Laenusummat hetkel ei suurendatud, riskimarginal tõusis 1.75% pealt 1.91% peale, seda panga laenukapitali kallinemise tõttu.

2021. a. neljanda kvartali ning kogu majandusaasta finantsülevaade

Kontserni 2021 IV kvartali neto renditulu oli 327 301 (2020 IV kvartal: 325 237) eurot. Ärikasum sama perioodi eest oli 252 848 (2020 IV kvartal: 232 713) eurot ja puhaskasum 120 835 (2020 IV kvartal: 43 840) eurot.

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh. õigeaegsete üüri- ning kommunaaltasude laekumiste, 2021 31. detsembri seisuga ei olnud.

Aruandeperioodi järgselt toimus Ettevõtte omanduses oleva kinnisvara õiglase väärtuse perioodiline ümberhindamine. Kinnisvarainvesteeringu väärtuseks hinnati 16 150 000 eurot. Investeeringu uus väärtus kajastatakse 2022. majandusaasta esimese kvartali aruandes.

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|-----------|----------|
| Peamised suhtarvud | 12 kuud** | 12 kuud* |
| Võla ja omakapitali suhe (kordades) | 7,66 | 9,97 |
| Võlakordaja (kordades) | 0,88 | 0,91 |
| Pikaajalise laenu kordaja (kordades) | 0,32 | 0,74 |
| Omakapitali rentaablus % | 23% | 25% |
| Omakapitali osakaal (kordades) | 0,12 | 0,09 |
| ROA % | 2,37% | 2,04% |

*Auditeeritud aruande alusel

** Auditeerimata aruande alusel

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

Kontserni emaettevõtte juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees ja nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

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

Kontserni tütarettevõttes on samuti üks juhatuse liige, kes saab selle eest ka sümboolset tasu.

Peale juhatuse ning nõukogu liikmete ei ole Kontsernis teisi töötajaid.

UPP & CO Kauno 53 OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Marko Tali

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

eurodes

| | <u>31.12.2021**</u> | <u>31.12.2020*</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Raha | 597 244 | 477 621 |
| Nõuded ja ettemaksud | 12 197 | 6 482 |
| Käibevara kokku | <u>609 441</u> | <u>484 103</u> |
| Kinnisvarainvesteeringud | 15 750 000 | 15 750 000 |
| Materiaalne põhivara | 2 941 | 7 707 |
| Firmaväärtus | 426 944 | 640 412 |
| Põhivara kokku | <u>16 179 885</u> | <u>16 398 119</u> |
| VARAD KOKKU | <u>16 789 326</u> | <u>16 882 222</u> |
| Lühiajalised laenukohustised | 7 053 334 | 460 000 |
| Võlad ja ettemaksud | 152 337 | 165 474 |
| Lühiajalised kohustised kokku | <u>7 205 671</u> | <u>625 474</u> |
| Pikaajalised laenukohustised | 5 371 850 | 12 425 184 |
| Pikaajalised eraldised | 2 273 216 | 2 292 428 |
| Pikaajalised kohustised kokku | <u>7 645 066</u> | <u>14 717 612</u> |
| KOHUSTISED KOKKU | <u>14 850 737</u> | <u>15 343 086</u> |
| Osakapital | 2 500 | 2 500 |
| Jaotamata kasum | 1 936 089 | 1 536 636 |
| OMAKAPITAL KOKKU | <u>1 938 589</u> | <u>1 539 136</u> |
| KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU | <u>16 789 326</u> | <u>16 882 222</u> |

*Auditeeritud aruande alusel

** Auditeerimata aruande alusel

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes, aasta kohta

| | <u>2021 12</u> <u>kuud**</u> | <u>2021 4</u> <u>kvartal**</u> | <u>2020 12</u> <u>kuud*</u> | <u>2020 4</u> <u>kvartal*</u> |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Müügitulud | 1 312 370 | 327 301 | 1 304 850 | 325 237 |
| Muud äritulud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mitmesugused tegevuskulud | -107 550 | -19 871 | -94 379 | -37 905 |
| Tööjõu kulud | -390 | -100 | -264 | -22 |
| Põhivara kulum | -218 234 | -54 482 | -219 810 | -54 597 |
| Muud ärikulud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ärikasum | 986 196 | 252 848 | 990 497 | 232 713 |
| Finantstulud (-kulud) | -514 552 | -113 901 | -609 764 | -193 380 |
| Kasum enne tulumaksustamist | 471 644 | 138 947 | 380 736 | 39 333 |
| Tulumaks | -72 191 | -18 112 | -35 527 | 4 507 |
| Aruandeaasta puhaskasum | 399 453 | 120 835 | 345 219 | 43 840 |
| sh. emattevõtte omanike osa puhaskasumist | 399 453 | 120 835 | 345 219 | 43 840 |

*Auditeeritud aruande alusel

** Auditeerimata aruande alusel

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes, aasta kohta

| | 2021 12 | 2021 4 | 2020 12 | 2020 4 |
|--|------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| | kuud** | kvartal** | kuud* | kvartal* |
| Ärikasum (kahjum) | 986 196 | 252 848 | 990 497 | 232 713 |
| Korrigeerimised (põhivara kulum) | 218 234 | 54 482 | 219 810 | 54 597 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | -5 714 | -2 880 | 1 730 | 136 158 |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -85 229 | -2 864 | -24 216 | 5 835 |
| Rahavood äritegevusest kokku | 1 113 487 | 301 586 | 1 187 821 | 429 303 |
| | | | | |
| Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine | -460 000 | -115 000 | -460 000 | -115 000 |
| Makstud intressid | -533 868 | -122 861 | -613 122 | -196 740 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | -993 868 | -237 861 | -1 073 122 | -311 740 |
| | | | | |
| Rahavood kokku | 119 623 | 63 725 | 114 702 | 117 563 |
| | | | | |
| Raha perioodi algul | 477 621 | 533 519 | 362 919 | 360 058 |
| Raha muutus | 119 623 | 63 725 | 114 702 | 117 563 |
| Raha perioodi lõpul | 597 244 | 597 244 | 477 621 | 477 621 |

Juhatuse kinnitus

Perioodi oktoober – detsember 2021. 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 vahearuande 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 oktoober – detsember 2021 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 31.03.2022