

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP & CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 01. jaanuar 2022
Aruandeperioodi lõpp: 31. märts 2022

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 logistikakeskuse ostutehingu 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.

Kontserni äritegevuseks on renditulu kogumine, kinnisvaraobjekti haldamine ning laenukohustuste teenindamine. Laenukohustused moodustavad fikseeritud intressiga võlakirjad ning investeerimislaen. Tulude poolel on stabiilne „triple-net“ renditulu tugevatelt rentnikelt, mis on põhiosas fikseeritud keskpikkade lepingutega ning mida indekseeritakse vastavalt inflatsioonile. Tulenevalt Kontserni äritegevusest on tema majandustegevus ja finantstulemused üldiselt raskesti mõjutatavad erinevate väliste tegurite poolt.

Tegevuskeskkonna makromajanduslikku seisu hindab Kontsern hetkel küllaltki ebaselgeks, eelkõige intressimäärade tõusu ning prognoositava majanduse jahtumise tõttu, kuid see ei tohiks mõjutada käesoleva majandusaasta majandustulemusi. Kontserni äritegevus ei ole mõjutatud hooajalisusest, majandustegevus ei ole tsüklilise loomuga. Äritegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Kontserni eesmärk on logistikakeskuse haldamine ning 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.

Olulised sündmused

Pangalaenu tähtaaja pikendamine

30. märtsil 2022 pikendas Kontserni tütarettevõtte Promalita UAB OP pangalaenu tähtaega kuni 31. märtsini 2027. Lisaks muudeti intressimäär 1.75% pealt 1.91% peale, kuna panga enda kapitalikulukus on tõusnud. Laenusummat ega tagasimaksegraafikut ei muudetud.

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 kinnisvaraobjektil vakantsus puudub.

2022. a. esimese kvartali finantsülevaade

Kontserni 2022 I kvartali neto renditulu oli 316 432 (2021 I kvartal: 329 799). Ärikasum sama perioodi eest oli 642 116 (2021 I kvartal: 242 647) eurot ja puhaskasum 442 283 (2021 I kvartal: 85 666) eurot.

Ärikasumi ning puhaskasumi kasv on tingitud kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest akrediteeritud hindajate poolt.

Kontserni suhtarvud	2022 3 kuud	2021 3 kuud
Puhaskasumi marginal %	139,77%	26%
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	6,22	9,38
Võlakordaja (kordades)	0,86	0,90
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,72	0,76

Omakapitali rentaablus %	18,59%	5,27%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,14	0,10
ROA %	2,58%	0,51%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Puhaskasumi marginal, % puhaskasum/ puhas renditulu

Võla ja omakapitali suhe=võlakohustised/omakapital

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

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

Omakapitali rentaablus % = puhaskasum/keskmise omakapital (12 k) *100

Omakapitali osakaal=omakapital/keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/keskmised varad (12 k)* 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.

Juhatuses 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.

Juhatuses liige
Marko Tali

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

eurodes	31.03.2022	31.03.2021
Raha	631 377	512 323
Nõuded ja ettemaksed	12 521	7 973
Käibevara kokku	643 898	520 296
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	15 750 000
Materiaalne põhivara	1 826	6 477
Firmaväärtus	373 577	587 045
Põhivara kokku	16 525 403	16 343 522
VARAD KOKKU	17 169 301	16 863 818
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	152 281	181 207
Lühiajalised kohustised kokku	612 281	641 207
Pikaajalised laenukohustised	11 850 184	12 310 184
Pikaajalised eraldised	2 328 413	2 287 625
Pikaajalised kohustised kokku	14 178 597	14 597 809
KOHUSTISED KOKKU	14 790 878	15 239 016
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	2 375 923	1 622 302
OMAKAPITAL KOKKU	2 378 423	1 624 802
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	17 169 301	16 863 818

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	I kvartal 2022	I kvartal 2021
Müügitulud	316 432	329 799
Muud äritulud	400 000	0
Äritulud kokku	716 432	329 799
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-197	0
Mitmesugused tegevuskulud	-19 525	-32 458
Tööjõu kulud	-114	-97
Põhivara kulum	-54 480	-54 597
Ärikasum	642 116	242 647
Finantstulud (-kulud)	-124 627	-140 132
Kasum enne tulumaksustamist	517 489	102 515
Tulumaks	-75 206	-16 849
Aruandeaasta puhaskasum	442 283	85 666
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	442 283	85 666

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	I kvartal 2022	I kvartal 2021
Ärikasum (kahjum)	642 116	242 647
Korrigeerimised (põhivara kulum)	54 480	54 597
Muud korrigeerimised	-400 000	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-322	-1 491
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-22 515	-5 919
Rahavood äritegevusest kokku	273 759	289 834
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-115 000
Makstud intressid	-124 626	-140 132
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-239 626	-255 132
Rahavood kokku	34 133	34 702
Raha perioodi algul	597 244	477 621
Raha muutus	34 133	34 702
Raha perioodi lõpul	631 377	512 323

Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – märts 2022. a. vahearuandes 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 jaanuar – märts 2022 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 23.08.2022