

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP & CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 01. jaanuar 2022
Aruandeperioodi lõpp: 30. september 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 kesk-pikkade lepingutega ning mida indekseeritakse vastavalt inflatsioonile. Tulenevalt Kontserni äritegevusest on tema majandustegevus ja finantstulemused üldiselt raskesti mõjutatavad erinevate väliste tegurite poolt.

Kontserni äritegevus ei ole mõjutatud hooajalisusest, majandustegevus ei ole tsüklilise loomuga. Äritegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Tegevuskeskkonna makromajanduslikku seisu hindab Kontsern hetkel küllaltki ebaselgeks, eelkõige intressimäärade tõusu ning prognoositava majanduse jahtumise tõttu, kuid juhatuse hinnangul see käesoleva majandusaasta majandustulemit ei mõjuta. Samas kõrgemad intressimäärad tähendavad võlakulukuse kasvu, mille tõttu tulevase aasta majandustulemused saavad olema mingil määral mõjutatud, kuid kuna Kontsernil on kogutud piisavalt varusid ning suur osa Kontserni laenukulust on fikseeritud, siis kõrgemad intressimäärad tuleval aastal Kontserni laenukoormatuse võimekust ei mõjuta.

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.

2022. a. kolmanda kvartali finantsülevaade

Kontserni 2022 III kvartali neto renditulu oli 320 986 (2021 III kvartal: 327 766) eurot. Ärikasum sama perioodi eest oli 251 563 (2021 III kvartal: 234 093) eurot ja puhaskasum 117 338 (2021 III kvartal: 94 643) eurot.

Ärikasumi ning puhaskasumi kasv on tingitud madalamatest tegevuskuludest võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, mil tegevuskulusid mõjutasid emissioonitingimuste muutmisega seotud juriidilised kulud.

Kontserni suhtarvud	2022 9 kuud	2021 9 kuud
Puhaskasumi marginal %	36,56%	28,87%
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	4,63	6,90
Võlakordaja (kordades)	0,85	0,89
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,82	0,87
Omakapitali rentaablus %	29,90%	16,62%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,15	0,11
ROA %	3,95%	1,65%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Puhaskasumi marginal, % puhaskasum/ puhas renditulu
Võla ja omakapitali suhe=võlakohustised/omakapital
Võlakordaja (kordades)=kohustised/(kohustised+omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja= $\text{pikaajalised laenud} / (\text{pikaajalised laenud} + \text{omakapital})$

Omakapitali rentaablus %= $\text{puhaskasum} / \text{keskmine omakapital (12 k)} * 100$

Omakapitali osakaal= $\text{omakapital} / \text{keskmised varad (12 k)}$

Varade tulukus ROA % = $\text{puhaskasum} / \text{keskmised varad (12 k)} * 100$

Juhtkond ja nõukogu

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

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	30.09.2022	30.09.2021
Raha	691 703	533 519
Nõuded ja ettemaksed	8 830	9 317
Käibevara kokku	700 533	542 836
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	15 750 000
Materiaalne põhivara	699	4 055
Firmaväärtus	266 843	480 311
Põhivara kokku	16 417 542	16 234 366
VARAD KOKKU	17 118 075	16 777 202
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	111 362	141 245
Lühiajalised kohustised kokku	571 362	601 245
Pikaajalised laenukohustised	11 620 184	12 080 184
Pikaajalised eraldised	2 318 808	2 278 019
Pikaajalised kohustised kokku	13 938 992	14 358 203
KOHUSTISED KOKKU	14 510 354	14 959 448
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	2 605 221	1 815 254
OMAKAPITAL KOKKU	2 607 721	1 817 754
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	17 118 075	16 777 202

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2022 III kvartal	2022 9 kuud	2021 III kvartal	2021 9 kuud
Müügitulud	320 986	959 509	327 766	985 069
Muud äritulud	0	400 000	0	0
Äritulud kokku	320 986	1 359 509	327 766	985 069
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-534	-731	0	0
Mitmesugused tegevuskulud	-15 397	-56 138	-38 920	-87 679
Tööjõu kulud	-112	-340	-97	-290
Põhivara kulum	-53 380	-162 340	-54 656	-163 752
Ärikasum	251 563	1 139 960	234 093	733 348
Finantstulud (-kulud)	-117 049	-358 985	-120 528	-400 651
Kasum enne tulumaksustamist	134 514	780 975	113 565	332 697
Tulumaks	-17 176	-109 394	-18 922	-54 079
Aruandeaasta puhaskasum	117 338	671 581	94 643	278 618
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	117 338	671 581	94 643	278 618

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2022 III kvartal	2022 9 kuud	2021 III kvartal	2021 9 kuud
Ärikasum (kahjum)	251 563	1 139 960	234 093	733 348
Korrigeerimised (põhivara kulum)	53 380	162 340	54 656	163 752
Muud korrigeerimised	0	-400 000	0	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 112	3 370	915	-2 834
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-18 720	-120 660	-11 737	-82 365
Rahavood äritegevusest kokku	284 111	785 010	277 927	811 901
Antud laenud ja soetatud võlakirjad	0	0	-350 000	-350 000
Antud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	0	0	350 000	350 000
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-345 000	-115 000	-345 000
Makstud intressid	-117 051	-275 051	-139 834	-411 003
Makstud dividendid	0	-70 500	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-232 051	-690 551	-254 834	-756 003
Rahavood kokku	52 060	94 459	23 093	55 898
Raha perioodi algul	639 643	597 244	510 426	477 621
Raha muutus	52 060	94 459	23 093	55 898
Raha perioodi lõpul	691 703	691 703	533 519	533 519

Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – september 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 – september 2022 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 03.11.2022