

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP & CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 01. jaanuar 2022
Aruandeperioodi lõpp: 31. detsember 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") emattevõtte, 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.

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 majanduse jahtumise tõttu, kuid juhatuse hinnangul see 2022. a. majandustulemit oluliselt ei mõjutanud. Samas kõrgemad intressimäärad tähendavad võlakulukuse kasvu, mille tõttu 2023. a. majandustulemused saavad olema mingil määral mõjutatud, kuid kuna Kontsernil on kogutud piisavalt varusid ning suur osa Kontserni laenukulust on fikseeritud, siis Kontserni laenu teeninduse võimekus püsib tugevana ka 2023. aastal.

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. neljanda kvartali ja kaheteistkümne kuu finantsülevaade

Kontserni 2022. a. IV kvartali neto renditulu oli 321 065 (2021 IV kvartal: 327 301) eurot, 2022. a. 12 kuu neto renditulu oli 1 280 574 (2021. a. 12 kuud 1 309 432) eurot. Ärikasum oli 2022. a. neljandas kvartalis 246 232 (2021 IV kvartal: 252 848) eurot. Kaheteistkümne kuu Ärikasum 1 386 191 (2021. a. 12 kuud 983 305) eurot. Kontserni puhaskasum oli 2022. a. neljandas kvartalis 96 029 (2021 IV kvartal: 120 835) eurot. Kaheteistkümne kuu Puhaskasum 767 609 (2021. a. 12 kuud 397 004) eurot.

Neto renditulude ning neljanda kvartali äri- ning puhaskasumi langus on tingitud riulite rentimisest tulenenud täiendava tulu puudumisest 2022. aastal. Kaheteistkümne kuu Äri- ning puhaskasumi suurenemine tuleneb 2022. a. I kv toimunud kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest akrediteeritud hindaja poolt.

Kontserni suhtarvud	2022 12 kuud	2021 12 kuud
Puhaskasumi marginal %	59,94%	30,31%
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	4,43	6,42
Võlakordaja (kordades)	0,84	0,88
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,81	0,73
Omakapitali rentaablus %	31,68%	22,85%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,159	0,115
ROA %	4,50%	2,36%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Puhaskasumi marginal, % $\text{puhaskasum} / \text{puhas renditulu}$

Võla ja omakapitali suhe $= \text{võlakohustised} / \text{omakapital}$

Võlakordaja (kordades) $= \text{kohustised} / (\text{kohustised} + \text{omakapital})$

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

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

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	31.12.2022	31.12.2021
Raha	706 207	597 244
Nõuded ja ettemaksed	17 745	12 197
Käibevara kokku	723 952	609 441
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	15 750 000
Materiaalne põhivara	404	2 941
Firmaväärtus	213 476	426 944
Põhivara kokku	16 363 880	16 179 885
VARAD KOKKU	17 087 832	16 789 326
Lühiajalised laenukohustised	460 000	7 053 334
Võlad ja ettemaksed	104 893	154 786
Lühiajalised kohustised kokku	564 893	7 208 120
Pikaajalised laenukohustised	11 505 184	5 371 850
Pikaajalised eraldised	2 314 006	2 273 216
Pikaajalised kohustised kokku	13 819 190	7 645 066
KOHUSTISED KOKKU	14 384 083	14 853 186
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	2 701 249	1 933 640
OMAKAPITAL KOKKU	2 703 749	1 936 140
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	17 087 832	16 789 326

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2022 IV kvartal	2022 12 kuud	2021 IV kvartal	2021 12 kuud
Müügitulud	321 065	1 280 574	327 301	1 309 432
Muud äritulud	0	400 000	0	0
Äritulud kokku	321 065	1 680 574	327 301	1 309 432
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-2 784	-3 516	0	0
Mitmesugused tegevuskulud	-18 274	-74 412	-19 871	-107 503
Tööjõu kulud	-114	-454	-100	-390
Põhivara kulum	-53 661	-216 001	-54 482	-218 234
Ärikasum	246 232	1 386 191	252 848	983 305
Finantstulud (-kulud)	-136 254	-495 239	-113 901	-514 551
Kasum enne tulumaksustamist	109 978	890 952	138 947	468 754
Tulumaks	-13 949	-123 343	-18 112	-71 750
Aruandeaasta puhaskasum	96 029	767 609	120 835	397 004
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	96 029	767 609	120 835	397 004

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2022 IV kvartal	2022 12 kuud	2021 IV kvartal	2021 12 kuud
Ärikasum (kahjum)	246 232	1 386 191	252 848	983 305
Korrigeerimised (põhivara kulum)	53 661	216 001	54 482	218 234
Muud korrigeerimised	0	-400 000	0	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 916	-5 546	-2 880	-5 714
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 783	-132 443	-2 864	-82 338
Rahavood äritegevusest kokku	279 194	1 064 203	301 586	1 113 487
Antud laenud ja soetatud võlakirjad	0	0	0	0
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-460 000	-115 000	-460 000
Makstud intressid	-149 690	-495 240	-122 861	-533 864
Makstud dividendid	0	0	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-264 690	-955 240	-237 861	-993 864
Rahavood kokku	14 504	108 963	63 725	119 623
Raha perioodi algul	691 703	597 244	533 519	477 621
Raha muutus	14 504	108 963	63 725	119 623
Raha perioodi lõpul	706 207	706 207	597 244	597 244

Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – detsember 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 – detsember 2022 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 27.03.2023