

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP & CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 01. jaanuar 2023
Aruandeperioodi lõpp: 31. märts 2023

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.

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. 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 laenuteeninduse 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.

2023. a. esimese kvartali finantsülevaade

Kontserni 2023. a. I kvartali müügitulu oli 331 391 (2022 I kvartal: 317 039) eurot. Ärikasum 2023. a. esimeses kvartalis oli 248 167 (2022 I kvartal: 642 116) eurot. Kontserni puhaskasum 2023. a. esimeses kvartalis oli 83 263 (2022 I kvartal: 442 283) eurot. Käesoleva aasta aruande perioodi madalam äri- ja puhaskasum on tingitud kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest pärinenud tulust eelmise aasta võrdlusbaasiks oleva perioodil. Lisaks mõjutasid 2023. a. I kvartali äri- ning puhaskasumit auditeerimisest tingitud kõrgemad tegevuskulud.

Kontserni suhtarvud	2023 3 kuud	2022 3 kuud
Puhaskasumi marginal %	59,94%	139,50%
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	4,25	6,22
Võlakordaja (kordades)	0,84	0,86
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,80	0,72
Omakapitali rentaablus %	3,22%	18,59%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,163	0,14
ROA %	0,49%	2,58%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

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

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

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

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

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

Nõukogu tagasikutsumine ning põhikirja muutmine

Emaettevõtte Osanik (UPP Logistics Properties OÜ) otsustas 26.04.2023 kutsuda tagasi emaettevõtte nõukogu ning sellega seoses muuta ka emaettevõtte põhikirja. Otsus ning põhikiri avaldati koos vastava börsiteatega Nasdaq Baltic börsil 26.04.2023.

Osanik otsustas nõukogu tagasi kutsuda kuna nõukogul puudub funktsioon. United Partners konsolideeris juba 2020. aastal oma ärikinnisvara investeringud Osaniku alla ning emaettevõtte äritegevust puudutavad otsused tehakse Osaniku tasemel. Lisaks emaettevõtte nõukogule kutsuti tagasi ka kõikide teiste emaettevõtte sõsarettevõtete nõukogud.

Juhtkond

Kontserni emaettevõtte juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees.

Juhatuse liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid.

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

Peale juhatuse liikmete ei ole Kontsernis teisi töötajaid.

UPP & CO Kauno 53 OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Marko Tali

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

eurodes	31.03.2023	31.03.2022
Raha	720 393	631 377
Nõuded ja ettemaksed	16 801	12 521
Käibevara kokku	737 194	643 898
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	16 150 000
Materiaalne põhivara	110	1 826
Firmaväärtus	160 108	373 577
Põhivara kokku	16 310 218	16 525 403
VARAD KOKKU	17 047 412	17 169 301
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	101 016	152 281
Lühiajalised kohustised kokku	561 016	612 281
Pikaajalised laenukohustised	11 390 184	11 850 184
Pikaajalised eraldised	2 309 203	2 328 413
Pikaajalised kohustised kokku	13 699 387	14 178 597
KOHUSTISED KOKKU	14 260 403	14 790 878
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	2 784 509	2 375 923
OMAKAPITAL KOKKU	2 787 009	2 378 423
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	17 047 412	17 169 301

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2023 I kvartal	2022 I kvartal
Müügitulud	331 391	317 039
Muud äritulud	0	400 000
Äritulud kokku	331 391	717 039
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-4 143	-1 992
Mitmesugused tegevuskulud	-25 291	-18 337
Tööjõu kulud	-129	-114
Põhivara kulum	-53 661	-54 480
Ärikasum	248 167	642 116
Finantstulud (-kulud)	-152 073	-124 627
Kasum enne tulumaksustamist	96 094	517 489
Tulumaks	-12 831	-75 206
Aruandeaasta puhaskasum	83 263	442 283
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	83 263	442 283

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2023 I kvartal	2022 I kvartal
Ärikasum (kahjum)	248 167	642 116
Korrigeerimised (põhivara kulum)	53 661	54 480
Muud korrigeerimised	0	-400 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	941	-322
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 230	-22 515
Makstud ettevõtte tulumaks	-22 741	0
Rahavood äritegevusest kokku	281 258	273 759
Antud laenuid ja soetatud võlakirjad	0	0
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-115 000
Makstud intressid	-152 072	-124 626
Makstud dividendid	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-267 072	-239 626
Rahavood kokku	14 186	34 133
Raha perioodi algul	706 207	597 244
Raha muutus	14 186	34 133
Raha perioodi lõpul	720 393	631 377

Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – märts 2023. 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 2023 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 19.06.2023