

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2023
Aruandeperioodi lõpp: 30. september 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”) emaettevõte, UPP & CO Kauno 53 OÜ, asutati kinnisvarainvesteeringu soetamiseks ja haldamiseks ning antud teingu 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 21 224 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, mille intress on samuti intressituletuslepinguga fikseeritud. 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. 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.

Energiahinnad on langenud ning stabiliseerunud madalamal võrreldes 2022. aasta tippudega, kuid on siiski tunduvalt kõrgemad võrreldes hinnašokieelsete tasemetega. See on olulisel määral suurendanud Kontserni klientide püsikulusid logistikakeskuses. Kontsern uurib võimalusi kuidas muuta logistikakeskus kesk-pikas perspektiivis energiatõhusamaks.

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 III kv ja üheksa kuu finantsülevaade

2023. a III kv müügitulu oli 330 tEUR (2022. a III kv 323 tEUR), 2023. a 9 kuu müügitulu oli 993 tEUR (2022. a 9 kuud oli 963 tEUR) eurot.

Ärikasum oli 2023. a kolmandas kvartalis 250 tEUR (2022. a III kv 252 tEUR), üheksa kuu ärikasum 757 tEUR (2022. a 9 kuud 1,14 mEUR). EBITDA oli 2023. a kolmandas kvartalis 303 tEUR (2022. a III kv 305 tEUR), üheksa kuu EBITDA oli 917 tEUR (2022. a 9 kuud 902 tEUR).

Puhaskasum oli 2023. a kolmandas kvartalis 69 tEUR (2022. a III kv 117 tEUR), üheksa kuu puhaskasum 236 tEUR (2022. a 9 kuud 672 tEUR).

Üheksa kuu madalam äri- ja puhaskasum tuleneb 2022. a kõrgemast võrdlusbaasist kui toimus kinnisvara ümberhindamine ning aruandeperioodil ~40% võrra suurenenud intressikuludest. Tasub eraldi välja tuua, et ~52% intressikulust (2023. aasta 9 kuu jooksul 256 tEUR) on fikseeritud ning seda ei mõjuta muutused 3-kuu EURIBOR-is.

	9 kuud 2023	9 kuud 2022
Peamised suhtarvud		
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	3,92	4,63
Võlakordaja (kordades)	0,83	0,85
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,70	0,82
Omakapitali rentaablus %	8,03%	25,75%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,17	0,15
ROA %	1,4%	3,92%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Võla ja omakapitali suhe=intressi kandvad võlakohustised/omakapital

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

Pikaajalise laenu kordaja=pikaajalised laenud/(pikaajalised laenud+omakapital)

Omakapitali rentaablus %=puhaskasum/omakapital *100

Omakapitali osakaal=omakapital/varad

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/varad* 100

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 ja tema tütarettevõtte, UAB Promalita, on jätkuvalt tegutsevad.

Juhatuse liige

Marko Tali

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE**KONSOLIDEERITUD BILANSS**

eurodes	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Raha	633 374	691 703
Nõuded ja ettemaksed	16 662	8 830
Käibevara kokku	<u>650 036</u>	<u>700 533</u>
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	16 150 000
Materiaalne põhivara	12	699
Firmaväärtus	53 375	266 843
Põhivara kokku	<u>16 203 387</u>	<u>16 417 542</u>
VARAD KOKKU	<u>16 853 423</u>	<u>17 118 075</u>
Lühiajalised laenukohustised	5 160 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	93 948	111 362
Lühiajalised kohustised kokku	<u>5 253 948</u>	<u>571 362</u>
Pikaajalised laenukohustised	6 360 184	11 620 184
Pikaajalised eraldised	2 299 597	2 318 808
Pikaajalised kohustised kokku	<u>8 659 781</u>	<u>13 938 992</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>13 913 729</u>	<u>14 510 354</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	2 937 194	2 605 221
OMAKAPITAL KOKKU	<u>2 939 694</u>	<u>2 607 721</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 853 423</u>	<u>17 118 075</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2023 III kvartal	2023 9 kuud	2022 III kvartal	2022 9 kuud
Müügitulud	330 022	993 074	322 564	962 513
Muud äritulud	0	0	0	400 000
Äritulud kokku	330 022	993 074	322 564	1 362 513
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-3 392	-11 031	-3 116	-7 056
Mitmesugused tegevuskulud	-23 456	-64 787	-14 393	-52 817
Tööjõu kulud	-127	-385	-112	-340
Põhivara kulum	-53 367	-160 493	-53 380	-162 340
Ärikasum	249 680	756 378	251 563	1 139 960
Finantstulud (-kulud)	-171 630	-487 799	-117 049	-358 985
Kasum enne tulumaksustamist	78 050	268 579	134 514	780 975
Tulumaks	-8 600	-32 631	-17 176	-109 394
Aruandeaasta puhaskasum	69 450	235 948	117 338	671 581
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	69 450	235 948	117 338	671 581

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2023 III kvartal	2023 9 kuud	2022 III kvartal	2022 9 kuud
Ärikasum (kahjum)	249 680	756 378	251 563	1 139 960
Korrigeerimised				
(põhivara kulum)	53 367	160 493	53 380	162 340
Muud korrigeerimised	0	0	0	-400 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 225	2 481	-2 112	3 370
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 059	-6 641	4 020	-14 596
Makstud ettevõtte tulumaks	-20 638	-52 746	-22 741	-106 065
Rahavood äritegevusest kokku	282 243	859 965	284 110	785 009
Saadud laenude tagasimaksed	-215 000	-445 000	-115 000	-345 000
Makstud intressid	-171 630	-487 798	-117 050	-345 550
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-386 630	-932 798	-232 050	-690 550
Rahavood kokku	-104 387	-72 833	52 060	94 459
Raha perioodi algul	737 761	706 207	639 643	597 244
Raha muutus	-104 387	-72 833	52 060	94 459
Raha perioodi lõpul	633 374	633 374	691 703	691 703

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

eurodes	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2022	2 500	2 701 246	2 703 746
Muutus aruandeperioodi jooksul	0	235 948	235 948
Seisuga 30.09.2023	2 500	2 937 194	2 939 694
Seisuga 31.12.2021	2 500	1 933 640	1 936 140
Muutus aruandeperioodi jooksul	0	671 581	671 581
Seisuga 30.09.2022	2 500	2 605 221	2 607 721

Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – september 2023. 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 jaanuar – september 2023 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 14.11.2023