

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2023
Aruandeperioodi lõpp: 31. detsember 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 tehingu 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. 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. Äritegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Tegevuskeskkonna makromajanduslikku seisu hindab Kontsern hetkel küllaltki ebaselgeks, eelkõige kasvanud intressimäärade ning majanduse jahtumise tõttu. 2023. aastal oli Kontserni pangalaenuga seotud keskmine EURIBORi tase 3%, mis põhjustas intressikulude suurenemise ~34% võrra. Vaatamata kõrgematele intressikuludele püsis Kontserni laenuteeniduse võimekus tugev. Kontsern on kogunud piisavalt varusid ning kaks kolmandiku Kontserni laenukuludest on fikseeritud. Seetõttu säilib Kontserni laenuteeniduse võimekus tugevana ka 2024. 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 IV kv ja kaheteistkümne kuu finantsülevaade

2023. a IV kv müügitulu oli 334 tEUR (2022. a IV kv 323 tEUR), 2023. a kaheteistkümne kuu müügitulu oli 1,32 mEUR (2022. a. 12 kuud oli 1,29 mEUR) eurot.

Ärikasum oli 2023. a neljandas kvartalis 256 tEUR (2022. a IV kv 247 tEUR), kaheteistkümne kuu ärikasum 1,01 mEUR (2022. a 12 kuud 1,39 mEUR). EBITDA oli 2023. a neljandas kvartalis 309 tEUR (2022. a IV kv 300 tEUR), kaheteistkümne kuu EBITDA oli 1,22 mEUR (2022. a 12 kuud 1,20 mEUR).

Puhaskasum oli 2023. a neljandas kvartalis 76 tEUR (2022. a IV kv 96 tEUR), kaheteistkümne kuu puhaskasum 312 tEUR (2022. a 12 kuud 768 tEUR).

Kaheteistkümne kuu madalam äri- ja puhaskasum tuleneb 2022. a kõrgemast võrdlusbaasist kui toimus kinnisvara ümberhindamine ning aruandeperioodil ~34% võrra suurenenud intressikuludest. Tasub eraldi välja tuua, et ~69% intressikulust (2023. aasta 12 kuu jooksul 455 tEUR) on fikseeritud ning seda ei mõjuta muutused 3-kuu EURIBOR-is.

	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Peamised suhtarvud		
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	3,61	4,43
Võlakordaja (kordades)	0,82	0,84
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,65	0,81
Omakapitali rentaablus %	10,35%	28,39%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,18	0,16
ROA %	1,86%	4,49%

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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Raha	647 060	706 207
Nõuded ja ettemaksed	21 685	17 742
Käibevara kokku	<u>668 745</u>	<u>723 949</u>
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	16 150 000
Materiaalne põhivara	12	404
Firmaväärtus	8	213 476
Põhivara kokku	<u>16 150 020</u>	<u>16 363 880</u>
VARAD KOKKU	<u>16 818 765</u>	<u>17 087 829</u>
Lühiajalised laenukohustised	5 160 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	102 779	104 893
Lühiajalised kohustised kokku	<u>5 262 779</u>	<u>564 893</u>
Pikaajalised laenukohustised	6 245 184	11 505 184
Pikaajalised eraldised	2 294 794	2 314 006
Pikaajalised kohustised kokku	<u>8 539 978</u>	<u>13 819 190</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>13 802 757</u>	<u>14 384 083</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	3 013 508	2 701 246
OMAKAPITAL KOKKU	<u>3 016 008</u>	<u>2 703 746</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 818 765</u>	<u>17 087 829</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2023 IV kvartal	2023 12 kuud	2022 IV kvartal	2022 12 kuud
Müügitulud	333 690	1 323 920	323 133	1 285 647
Muud äritulud	0	0	0	400 000
Äritulud kokku	333 690	1 323 920	323 133	1 685 647
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-4 708	-15 738	-5 737	-8 591
Mitmesugused tegevuskulud	-19 427	-84 214	-17 005	-74 412
Tööjõu kulud	-126	-510	-114	-448
Põhivara kulum	-53 367	-213 860	-53 661	-216 005
Ärikasum	256 062	1 009 598	246 616	1 386 191
Finantstulud (-kulud)	-170 187	-655 143	-136 254	-495 243
Kasum enne tulumaksustamist	85 875	354 455	110 362	890 948
Tulumaks	-9 562	-42 193	-14 006	-123 342
Aruandeaasta puhaskasum	76 313	312 262	96 356	767 606
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	76 313	312 262	96 356	767 606

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2023 IV kvartal	2023 12 kuud	2022 IV kvartal	2022 12 kuud
Ärikasum (kahjum)	256 062	1 009 598	246 616	1 386 191
Korrigeerimised				
(põhivara kulum)	53 367	213 860	53 661	216 005
Muud korrigeerimised	0	0	0	-400 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 022	-3 940	-8 915	-5 545
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 205	16 805	10 573	-3 639
Makstud ettevõtte tulumaks	-20 638	-73 384	-22 741	-128 806
Rahavood äritegevusest kokku	302 974	1 162 939	279 194	1 064 206
Saadud laenude tagasimaksed	-115 000	-560 000	-115 000	-460 000
Makstud intressid	-174 288	-662 086	-149 690	-495 243
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-289 288	-1 222 086	-264 690	-955 243
Rahavood kokku	13 686	-59 147	14 504	108 963
Raha perioodi algul	633 374	706 207	691 703	597 244
Raha muutus	13 686	-59 147	14 504	108 963
Raha perioodi lõpul	647 060	647 060	706 207	706 207

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	312 262	312 262
Seisuga 31.12.2023	2 500	3 013 508	3 016 008
Seisuga 31.12.2021	2 500	1 933 640	1 936 140
Muutus aruandeperioodi jooksul	0	767 606	767 606
Seisuga 31.12.2022	2 500	2 701 246	2 703 746

Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – detsember 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 – detsember 2023 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 27.02.2024