

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2024
Aruandeperioodi lõpp: 31. detsember 2024

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.

Kontsern hindab makromajanduslikku olukorda endiselt keeruliseks, kuid näha on paranemise märke, intressimäärad on tipust alla tulnud ning Baltikumi majandusele prognoositakse tagasihoidlikku kasvu. Aruandeperioodil oli Kontserni pangalaenuga seotud EURIBORi tase 3.3%, mis põhjustas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes intressikulude suurenemise 12% võrra. Vaatamata kõrgematele intressikuludele püsis Kontserni laenuteeniduse võimekus tugev. Kontsern on kogunud piisavalt varusid ning ligi kaks kolmandiku Kontserni laenukuludest on fikseeritud. Seetõttu säilib Kontserni laenuteeniduse võimekus tugevana ka 2025. 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.

2024. a IV kv ja kaheteistkümne kuu finantsülevaade

2024. a IV kv müügitulu oli 338 tEUR (2024. a IV kv 334 tEUR), 2024. a 12 kuu müügitulu oli 1.36 mEUR (2023. a. 12 kuud oli 1.32 mEUR).

Ärikasum oli 2024. a neljandas kvartalis 453 tEUR (2023. a IV kv 256 tEUR), kaheteistkümne kuu ärikasum 1.35 mEUR (2023. a. 12 kuud 1.01 mEUR). EBITDA oli 2024. a neljandas kvartalis 453 tEUR (2023. a IV kv 309 tEUR), kaheteistkümne kuu EBITDA 1.35 mEUR (2023. a. 12 kuud 1.22 mEUR).

Puhaskasum oli 2024. a neljandas kvartalis 61 tEUR (2023. a IV kv 76 tEUR), kaheteistkümne kuu puhaskasum 365 tEUR (2023. a. 12 kuud 312 tEUR).

Aruandlusperioodi kõrgem ärikasum tulenes sellest, et firmaväärtusega seotud amortisatsioonikulud aruandlusperioodil puudusid, kuna firma väärtus oli aruandlusperioodiks 31.12.2023 täielikult amortiseerunud.

Aruandlusperioodil toimus kinnisvara ümberhindamine sertifitseeritud kinnisvara hindaja poolt, kes hindas Kontserni kinnisvara väärtust varasemaga võrreldes 150 tEUR võrra kõrgemaks. Aruandlusperioodi madalam puhaskasum tulenes ümberhindamisega kaasnenud edasilükatava tulumaksukulu suurenemisest.

	12 kuud 2024	12 kuud 2023
Peamised suhtarvud		
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	3,14	4,58
Võlakordaja (kordades)	0,80	0,82
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,75	0,67
Omakapitali rentaablus %	10,79%	10,92%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,20	0,18
ROA %	2,20%	1,84%

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/keskmise omakapital *100

Omakapitali osakaal=omakapital/keskmised varad

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/keskmised varad* 100

Juhtkond

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

Juhatuse liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid.

Kontserni tütarettevõtte juhatuse liige on samuti Marko Tali, kes saab selle eest ka sümboolset tasu.

Peale juhatuse liikme 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>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Raha	285 241	647 060
Nõuded ja ettemaksed	18 853	25 235
Käibevara kokku	<u>304 094</u>	<u>672 295</u>
Kinnisvarainvesteeringud	16 300 000	16 150 000
Materiaalne põhivara	12	12
Põhivara kokku	<u>16 300 012</u>	<u>16 150 012</u>
VARAD KOKKU	<u>16 604 106</u>	<u>16 822 307</u>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	5 160 000
Võlad ja ettemaksed	132 542	106 329
Lühiajalised kohustised kokku	<u>592 542</u>	<u>5 266 329</u>
Pikaajalised laenukohustised	10 145 184	6 245 184
Pikaajalised eraldised	2 485 442	2 294 794
Pikaajalised kohustised kokku	<u>12 630 626</u>	<u>8 539 978</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>13 223 168</u>	<u>13 806 307</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	3 378 438	3 013 500
OMAKAPITAL KOKKU	<u>3 380 938</u>	<u>3 016 000</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 604 106</u>	<u>16 822 307</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2024 IV kv	2024 12 kuud	2023 IV kv	2023 12 kuud
Müügitulud	337 658	1 358 070	333 690	1 323 920
Muud tulud	150 000	150 000	0	0
Äritulud kokku	487 658	1 508 070	333 690	1 323 920
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-3 827	-53 337	-4 707	-15 738
Mitmesugused tegevuskulud	-30 597	-105 851	-19 385	-84 174
Tööjõu kulud	0	-376	-129	-510
Põhivara kulum	0	0	-53 367	-213 868
Muud kulud	0	0	-40	-40
Ärikasum	453 234	1 348 506	256 062	1 009 590
Finantstulud (-kulud)	-193 805	-733 114	-170 187	-655 143
Kasum enne tulumaksustamist	259 429	615 392	85 875	354 447
Tulumaks	-198 361	-250 454	-9 562	-42 193
Aruandeaasta puhaskasum	61 068	364 938	76 313	312 254
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	61 068	364 938	76 313	312 254

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2024 IV kv	2024 12 kuud	2023 IV kv	2023 12 kuud
Ärikasum (kahjum)	453 234	1 348 506	256 062	1 009 590
Korrigeerimised	-150 000	-150 000	53 367	213 868
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 355	-4 373	-5 022	-7 493
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	24 207	-24 586	19 205	13 414
Makstud ettevõtte tulumaks	-15 358	-35 996	-20 638	-73 384
Rahavood äritegevusest kokku	309 728	1 133 551	302 974	1 155 995
Saadud intressid	0	10 356	0	6 942
Rahavood investeerimistegevusest kokku	0	10 356	0	6 942
Saadud laenud	0	1 150 000	0	0
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-1 950 000	-115 000	-560 000
Makstud intressid	-167 825	-705 726	-174 288	-662 084
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-282 825	-1 505 726	-289 288	-1 222 084
Rahavood kokku	26 903	-361 819	13 686	-59 147
Raha perioodi algul	258 338	647 060	633 374	706 207
Raha muutus	26 903	-361 819	13 686	-59 147
Raha perioodi lõpul	285 241	285 241	647 060	647 060

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

eurodes	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2023	2 500	3 013 500	3 016 000
Muutus aruandeperioodi jooksul	0	364 938	364 938
Seisuga 31.12.2024	2 500	3 378 438	3 380 938
Seisuga 31.12.2022	2 500	2 701 246	2 703 746
Muutus aruandeperioodi jooksul	0	312 254	312 254
Seisuga 31.12.2023	2 500	3 013 500	3 016 000

Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – detsember 2024. 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 2024 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 03.03.2024