

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2025
Aruandeperioodi lõpp: 31. detsember 2025

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 2.7% ning aastataguse ajaga vähenesid intressikulud 10% võrra. Kontsern on kogunud piisavalt varusid ning ligi kaks kolmandiku Kontserni laenukuludest on fikseeritud. Seetõttu säilib Kontserni laenuteeninduse 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.

2025. a I kv finantsülevaade

2025. a I kv müügitulu oli 338 tEUR (2024. a I kv 337 tEUR). Ärikasum oli 2025. a esimeses kvartalis 302 tEUR (2024. a I kv 306 tEUR). EBITDA oli 2025. a esimeses kvartalis 302 tEUR (2024. a I kv 306 tEUR). Puhaskasum oli 2025. a esimeses kvartalis 123 tEUR (2024. a I kv 117 tEUR).

	3 kuud 2025	3 kuud 2024
Peamised suhtarvud		
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	2,95	3,60
Võlakordaja (kordades)	0,79	0,81
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,74	0,66
Omakapitali rentaablus %	3,46%	3,73%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,21	0,19
ROA %	0,74%	0,70%

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>31.03.2025</u>	<u>31.03.2024</u>
Raha	330 264	628 368
Nõuded ja ettemaksed	10 604	15 137
Käibevara kokku	<u>340 868</u>	<u>643 505</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>16 640 880</u>	<u>16 793 517</u>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	5 160 000
Võlad ja ettemaksed	107 853	72 345
Lühiajalised kohustised kokku	<u>567 853</u>	<u>5 232 345</u>
Pikaajalised laenukohustised	10 030 184	6 130 184
Pikaajalised eraldised	2 488 858	2 297 995
Pikaajalised kohustised kokku	<u>12 519 042</u>	<u>8 428 179</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>13 086 895</u>	<u>13 660 524</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	3 551 485	3 130 493
OMAKAPITAL KOKKU	<u>3 553 985</u>	<u>3 132 993</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 640 880</u>	<u>16 793 517</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2025 I kv	2024 I kv
Müügitulud	337 665	337 295
Muud tulud	0	0
Äritulud kokku	337 665	337 295
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-1 859	-10 951
Mitmesugused tegevuskulud	-33 533	-20 295
Tööjõu kulud	-171	-129
Ärikasum	302 102	305 920
Finantstulud (-kulud)	-154 959	-171 859
Kasum enne tulumaksustamist	147 143	134 061
Tulumaks	-24 329	-17 068
Aruandeaasta puhaskasum	122 814	116 993
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	122 814	116 993

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	<u>2025</u> <u>I kv</u>	<u>2024</u> <u>I kv</u>
Ärikasum (kahjum)	302 102	305 920
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 257	10 097
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 430	-38 648
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 376	-20 638
Rahavood äritegevusest kokku	280 553	256 731
Saadud intressid	298	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	298	0
Saadud laenud	0	0
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-115 000
Makstud intressid	-120 828	-160 423
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-235 828	-275 423
Rahavood kokku	45 023	-18 692
Raha perioodi algul	285 241	647 060
Raha muutus	45 023	-18 692
Raha perioodi lõpul	330 264	628 368

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

eurodes	Osakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2024	2 500	3 428 671	3 431 171
Muutus aruandeperioodi jooksul	0	122 814	122 814
Seisuga 31.03.2025	2 500	3 551 485	3 553 985
Seisuga 31.12.2023	2 500	3 013 500	3 016 000
Muutus aruandeperioodi jooksul	0	415 171	415 171
Seisuga 31.12.2024	2 500	3 428 671	3 431 171

Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – märts 2025. 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 2025 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 14.04.2025