

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2024
Aruandeperioodi lõpp: 31. märts 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") emaettevõtte, 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. Aruandeperioodil oli Kontserni pangalaenuga seotud EURIBORi tase 3.9%, mis põhjustas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes intressikulude suurenemise 13% 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 2024. 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 I kv finantsülevaade

2024. a I kv müügitulu oli 337 tEUR (2023. a I kv 331 tEUR).

Ärikasum oli 2024. a esimeses kvartalis 306 tEUR (2023. a I kv 248 tEUR). EBITDA oli 2024. a esimeses kvartalis 306 tEUR (2023. a I kv 302 tEUR).

Puhaskasum oli 2024. a esimeses kvartalis 117 tEUR (2023. a I kv 83 tEUR).

Aruandlusperioodi kõrgem äri- ja puhaskasum tulenes sellest, et firmaväärtusega seotud amortisatsioonikulusid aruandlusperioodil puudusid, kuna firma väärtus oli aruandlusperioodiks 31.12.2023 täielikult amortiseerunud.

Peamised suhtarvud	3 kuud 2024	3 kuud 2023
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	3,60	4,25
Võlakordaja (kordades)	0,81	0,84
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,66	0,80
Omakapitali rentaablus %	3,73%	2,99%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,19	0,16
ROA %	0,70%	0,49%

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>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Raha	628 368	720 393
Nõuded ja ettemaksed	15 137	16 801
Käibevara kokku	643 505	737 194
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	16 150 000
Materiaalne põhivara	12	110
Firmaväärtus	0	160 108
Põhivara kokku	16 150 012	16 310 218
VARAD KOKKU	16 793 517	17 047 412
Lühiajalised laenukohustised	5 160 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	72 345	101 016
Lühiajalised kohustised kokku	5 232 345	561 016
Pikaajalised laenukohustised	6 130 184	11 390 184
Pikaajalised eraldised	2 297 995	2 309 203
Pikaajalised kohustised kokku	8 428 179	13 699 387
KOHUSTISED KOKKU	13 660 524	14 260 403
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	3 130 493	2 784 509
OMAKAPITAL KOKKU	3 132 993	2 787 009
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	16 793 517	17 047 412

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	<u>2024</u> <u>I kvartal</u>	<u>2023</u> <u>I kvartal</u>
Müügitulud	337 295	331 391
Äritulud kokku	337 295	331 391
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-10 951	-4 143
Mitmesugused tegevuskulud	-20 295	-25 291
Tööjõu kulud	-129	-129
Põhivara kulum	0	-53 661
Ärikasum	305 920	248 167
Finantstulud (-kulud)	-171 859	-152 073
Kasum enne tulumaksustamist	134 061	96 094
Tulumaks	-17 068	-12 831
Aruandeaasta puhaskasum	116 993	83 263
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	116 993	83 263

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	<u>2024 I</u> <u>kvartal</u>	<u>2023 I</u> <u>kvartal</u>
Ärikasum (kahjum)	305 920	248 167
Korrigeerimised (põhivara kulum)	0	53 661
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 097	941
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-38 648	1 230
Makstud ettevõtte tulumaks	-20 638	-22 741
Rahavood äritegevusest kokku	256 731	281 258
Saadud laenude tagasimaksed	-115 000	-115 000
Makstud intressid	-160 423	-152 072
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-275 423	-267 072
Rahavood kokku	-18 692	14 186
Raha perioodi algul	647 060	706 207
Raha muutus	-18 692	14 186
Raha perioodi lõpul	628 368	720 393

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	116 993	116 993
Seisuga 31.03.2024	2 500	3 130 493	3 132 993
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 – märts 2024. 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 – märts 2024 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 23.05.2024