

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2024
Aruandeperioodi lõpp: 30. juuni 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.

Tegevuskeskkonna makromajanduslikku seisuhindab 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 5.8% 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 II kv ja kuue kuu finantsülevaade

2024. a II kv müügitulu oli 345 tEUR (2023. a II kv 329 tEUR), 2024. a 6 kuu müügitulu oli 682 tEUR (2023. a. 6 kuud oli 660 tEUR).

Ärikasum oli 2024. a teises kvartalis 312 tEUR (2023. a II kv 256 tEUR), kuue kuu ärikasum 618 tEUR (2023. a 6 kuud 504 tEUR). EBITDA oli 2024. a teises kvartalis 312 tEUR (2023. a II kv 309 tEUR), kuue kuu EBITDA 618 tEUR (2023. a 6 kuud 611 tEUR).

Puhaskasum oli 2024. a teises kvartalis 132 tEUR (2023. a II kv 83 tEUR), kuue kuu puhaskasum 249 tEUR (2023. a 6 kuud 166 tEUR).

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

Aruandeperioodi järgsed sündmused**UPP & CO Kauno 53 OÜ Völakirjaemissiooni tingimuste muutmine ning osaline lunastamine**

21. juunil 2024. a. taotles UPP & CO Kauno 53 OÜ (Emitent) Investoritelt nõusolekut völakirjaprogrammi "Terms and Conditions of UPP & CO Kauno 53 OÜ Subordinated Note Issue Dated 7th April 2017 (As amended on 16th August 2017)" (Tingimused) Eritingimuste ning Tagatisagendi lepingute muutmiseks. Uued eritingimused jõustusid 15. juuli 2024 kui Emitendile oli nõusoleku tingimuste muutmiseks edastanud vähemalt 2/3 Investoritest.

Emissiooni uus Lunastustähtaeg on 17. juuli 2026 ning Intressimäär on 7% aastas alates 18. juulist 2024. a. Muudetud kujul ning kinnitatud Eritingimused on kättesaadavad 16. juulil 2024 Emitendi poolt avalikustatud börsiteates.

26. juulil 2024. a. toimus 1,494 mEUR ulatuses Emissiooni osaline lunastamine Kontserni kogunenud rahaliste vahendite ning ainuosaniku poolt antud täiendava laenu arvelt.

Peamised suhtarvud	6 kuud 2024	6 kuud 2023
Völa ja omakapitali suhe (kordades)	3,42	4,09
Völakordaja (kordades)	0,81	0,83
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,66	0,80
Omakapitali rentaablus %	7,61%	5,80%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,19	0,17
ROA %	1,48%	0,98%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Völa ja omakapitali suhe=intressi kandvad völakohustised/omakapital

Völakordaja (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, juhatuses esimees.

Juhatuses liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid.

Kontserni tütarettevõttes on samuti üks juhatuses liige, kes saab selle eest ka sümboolset tasu.

Peale juhatuses liikmete ei ole Kontsernis teisi töötajaid.

UPP & CO Kauno 53 OÜ ja tema tütarettevõtte, UAB Promalita, on jätkuvalt tegutsevad.

Juhatuses liige

Marko Tali

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE**KONSOLIDEERITUD BILANSS**

eurodes	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Raha	644 408	737 761
Nõuded ja ettemaksed	17 704	8 436
Käibevara kokku	<u>662 112</u>	<u>746 197</u>
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	16 150 000
Materiaalne põhivara	12	12
Firmaväärtus	0	106 742
Põhivara kokku	<u>16 150 012</u>	<u>16 256 754</u>
VARAD KOKKU	<u>16 812 124</u>	<u>17 002 951</u>
Lühiajalised laenukohustised	5 160 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	71 178	93 123
Lühiajalised kohustised kokku	<u>5 231 178</u>	<u>553 123</u>
Pikaajalised laenukohustised	6 015 184	11 275 184
Pikaajalised eraldised	2 301 197	2 304 400
Pikaajalised kohustised kokku	<u>8 316 381</u>	<u>13 579 584</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>13 547 559</u>	<u>14 132 707</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	3 262 065	2 867 744
OMAKAPITAL KOKKU	<u>3 264 565</u>	<u>2 870 244</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 812 124</u>	<u>17 002 951</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	<u>2024</u> <u>II kvartal</u>	<u>2024</u> <u>6 kuud</u>	<u>2023</u> <u>II kvartal</u>	<u>2023</u> <u>6 kuud</u>
Müügitulud	344 900	682 195	328 817	660 208
Äritulud kokku	344 900	682 195	328 817	660 208
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-1 617	-12 568	-3 496	-7 639
Mitmesugused tegevuskulud	-31 189	-51 484	-16 040	-41 331
Tööjõu kulud	-129	-258	-129	-258
Põhivara kulum	0	0	-53 465	-107 126
Ärikasum	311 965	617 885	255 687	503 854
Finantstulud (-kulud)	-159 550	-331 409	-161 253	-313 325
Kasum enne tulumaksustamist	152 415	286 476	94 434	190 529
Tulumaks	-20 843	-37 911	-11 200	-24 031
Aruandeaasta puhaskasum	131 572	248 565	83 234	166 498
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	131 572	248 565	83 234	166 498

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	<u>2024</u> <u>II kvartal</u>	<u>2024</u> <u>6 kuud</u>	<u>2023</u> <u>II kvartal</u>	<u>2023</u> <u>6 kuud</u>
Ärikasum (kahjum)	311 965	617 885	255 687	503 854
Korrigeerimised (põhivara kulum)	0	0	53 465	107 126
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 348	-3 251	8 366	9 307
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 404	-35 244	-11 687	-10 457
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-20 638	-9 367	-32 108
Rahavood äritegevusest kokku	302 021	558 752	296 464	577 722
Saadud intressid	10 356	10 356	0	0
Rahavood investeeringustegevusest kokku	10 356	10 356	0	0
Saadud laenude tagasimaksed	-115 000	-230 000	-115 000	-230 000
Makstud intressid	-181 337	-341 760	-164 096	-316 168
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-296 337	-571 760	-279 096	-546 168
Rahavood kokku	16 040	-2 652	17 368	31 554
Raha perioodi algul	628 368	647 060	720 393	706 207
Raha muutus	16 040	-2 652	17 368	31 554
Raha perioodi lõpul	644 408	644 408	737 761	737 761

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	248 565	248 565
Seisuga 30.06.2024	2 500	3 262 065	3 264 565
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

Juhatusse kinnitus

Perioodi jaanuar – juuni 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 – juuni 2024 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatusse liige
Tallinn, 19.08.2024