

**KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE**

**UPP&CO KAUNO 53 OÜ**

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

Registrikood: 14194597

Aadress: Pärnu mnt. 141  
Tallinn  
11314  
Harjumaa

Telefon: +372 6 616 450

e-posti aadress: [property@unitedpartners.ee](mailto:property@unitedpartners.ee)  
veebilehe aadress: [www.unitedpartners.ee](http://www.unitedpartners.ee)

## TEGEVUSARUANNE

### Üldine informatsioon

Konsolideerimisgrupi (edaspidi "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 m<sup>2</sup> 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 3.7%, mis põhjustas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes intressikulude suurenemise 11.2% 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 III kv ja üheksa kuu finantsülevaade

2024. a III kv müügitulu oli 338 tEUR (2023. a III kv 330 tEUR), 2024. a 9 kuu müügitulu oli 1.02 mEUR (2023. a. 9 kuud oli 990 tEUR).

Ärikasum oli 2024. a kolmandas kvartalis 277 tEUR (2023. a III kv 250 tEUR), üheksa kuu ärikasum 895 tEUR (2023. a 9 kuud 753 tEUR). EBITDA oli 2024. a kolmandas kvartalis 277 tEUR (2023. a III kv 303 tEUR), üheksa kuu EBITDA 895 tEUR (2023. a 9 kuud 914 tEUR).

Puhaskasum oli 2024. a kolmandas kvartalis 55 tEUR (2023. a III kv 69 tEUR), üheksa kuu puhaskasum 304 tEUR (2023. a 9 kuud 236 tEUR).

Aruandlusperioodi kõrgem ärikasum tulenes sellest, et firmaväärtusega seotud amortisatsioonikuludid aruandlusperioodil puudusid, kuna firma väärtus oli aruandlusperioodiks 31.12.2023 täielikult amortiseerunud. Aruandlusperioodi madalam EBITDA ning puhaskasum tulenesid aruandlusperioodil teostatud asfalttee remondikuludest.

<b>Peamised suhtarvud</b>	<b>9 kuud 2024</b>	<b>9 kuud 2023</b>
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	3,23	3,92
Võlakordaja (kordades)	0,80	0,83
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,76	0,68
Omakapitali rentaablus %	9,15%	8,03%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,20	0,17
ROA %	1,85%	1,40%

**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 emattevõtte 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>30.09.2024</u>	<u>30.09.2023</u>
Raha	258 338	633 374
Nõuded ja ettemaksed	16 471	16 663
<b>Käibevara kokku</b>	<b><u>274 809</u></b>	<b><u>650 037</u></b>
Kinnisvarainvesteeringud	16 150 000	16 150 000
Materiaalne põhivara	12	12
Firmaväärtus	0	53 375
<b>Põhivara kokku</b>	<b><u>16 150 012</u></b>	<b><u>16 203 387</u></b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b><u>16 424 821</u></b>	<b><u>16 853 424</u></b>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	5 160 000
Võlad ja ettemaksed	80 366	93 948
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b><u>540 366</u></b>	<b><u>5 253 948</u></b>
Pikaajalised laenukohustised	10 260 184	6 360 184
Pikaajalised eraldised	2 304 400	2 299 597
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b><u>12 564 584</u></b>	<b><u>8 659 781</u></b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b><u>13 104 950</u></b>	<b><u>13 913 729</u></b>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	3 317 371	2 937 195
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b><u>3 319 871</u></b>	<b><u>2 939 695</u></b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b><u>16 424 821</u></b>	<b><u>16 853 424</u></b>

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	<u>2024</u> <u>III kv</u>	<u>2024</u> <u>9 kuud</u>	<u>2023</u> <u>III kv</u>	<u>2023</u> <u>9 kuud</u>
Müügitulud	337 947	1 020 412	330 022	990 231
<b>Äritulud kokku</b>	<b>337 947</b>	<b>1 020 412</b>	<b>330 022</b>	<b>990 231</b>
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-36 672	-49 510	-3 392	-11 031
Mitmesugused tegevuskulud	-23 758	-75 242	-23 456	-64 787
Tööjõu kulud	-129	-387	-126	-384
Põhivara kulum	0	0	-53 367	-160 493
<b>Ärikasum</b>	<b>277 388</b>	<b>895 273</b>	<b>249 681</b>	<b>753 536</b>
<b>Finantstulud (-kulud)</b>	<b>-207 900</b>	<b>-539 309</b>	<b>-171 630</b>	<b>-484 956</b>
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>	<b>69 488</b>	<b>355 964</b>	<b>78 051</b>	<b>268 580</b>
Tulumaks	-14 182	-52 093	-8 600	-32 631
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>55 306</b>	<b>303 871</b>	<b>69 451</b>	<b>235 949</b>
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	55 306	303 871	69 451	235 949

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2024 III kv	2024 9 kuud	2023 III kv	2023 9 kuud
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>277 388</b>	<b>895 273</b>	<b>249 681</b>	<b>753 536</b>
Korrigeerimised (põhivara kulum)	0	0	53 367	160 493
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 233	-2 018	-8 225	1 082
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 550	-48 794	8 057	-2 400
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-20 638	-20 638	-52 746
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>265 071</b>	<b>823 823</b>	<b>282 242</b>	<b>859 965</b>
Saadud intressid	0	10 356	0	0
<b>Rahavood investeeringustegevusest kokku</b>	<b>0</b>	<b>10 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Saadud laenud	1 150 000	1 150 000	0	0
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-1 605 000	-1 835 000	-215 000	-445 000
Makstud intressid	-196 141	-537 901	-171 630	-487 798
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-651 141</b>	<b>-1 222 901</b>	<b>-386 630</b>	<b>-932 798</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>-386 070</b>	<b>-388 722</b>	<b>-104 388</b>	<b>-72 833</b>
<b>Raha perioodi algul</b>	<b>644 408</b>	<b>647 060</b>	<b>737 761</b>	<b>706 207</b>
Raha muutus	-386 070	-388 722	-104 388	-72 833
<b>Raha perioodi lõpul</b>	<b>258 338</b>	<b>258 338</b>	<b>633 373</b>	<b>633 374</b>

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

eurodes	<b>Osakapital</b>	<b>Jaotamata kasum</b>	<b>Omakapital kokku</b>
<b>Seisuga 31.12.2023</b>	<b>2 500</b>	<b>3 013 500</b>	<b>3 016 000</b>
Muutus aruandeperioodi jooksul	0	303 871	303 871
<b>Seisuga 30.09.2024</b>	<b>2 500</b>	<b>3 317 371</b>	<b>3 319 871</b>
<b>Seisuga 31.12.2022</b>	<b>2 500</b>	<b>2 701 246</b>	<b>2 703 746</b>
Muutus aruandeperioodi jooksul	0	312 254	312 254
<b>Seisuga 31.12.2023</b>	<b>2 500</b>	<b>3 013 500</b>	<b>3 016 000</b>

**Juhatuse kinnitus**

Perioodi jaanuar – september 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 vahearuanne 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 – september 2024 ei ole auditeeritud.

Marko Tali  
Juhatuse liige  
Tallinn, 12.11.2024