

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2025
Aruandeperioodi lõpp: 30. juuni 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.wn

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 II kv finantsülevaade

2025. a II kv müügitulu oli 331 tEUR (2024. a II kv 335 tEUR), 2025. a 6 kuu müügitulu oli 669 tEUR (2024. a 6 kuud 682 tEUR).

Ärikasum oli 2025. a teises kvartalis 283 tEUR (2024. a II kv 312 tEUR), kuue kuu ärikasum oli 585 tEUR (2024. a 6 kuud 618 tEUR). EBITDA oli 2025. a teises kvartalis 283 tEUR (2024. a II kv 312 tEUR), kuue kuu EBITDA oli 585 tEUR (2024. a 6 kuud 618 tEUR).

Puhaskasum oli 2025. a teises kvartalis 113 tEUR (2024. a II kv 132 tEUR), kuue kuu puhasksum 236 tEUR (2024. a 6 kuud 249 tEUR).

	6 kuud 2025	6 kuud 2024
Peamised suhtarvud		
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	2,95	3,42
Võlakordaja (kordades)	0,79	0,81
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,74	0,66
Omakapitali rentaablus %	3,46%	7,61%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,21	0,19
ROA %	0,74%	1,48%

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/keskmine 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>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Raha	296 672	644 408
Nõuded ja ettemaksed	19 128	17 704
Käibevara kokku	<u>315 800</u>	<u>662 112</u>
Kinnisvarainvesteeringud	16 300 000	16 150 000
Materiaalne põhivara	0	12
Põhivara kokku	<u>16 300 000</u>	<u>16 150 012</u>
VARAD KOKKU	<u>16 615 800</u>	<u>16 812 124</u>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	5 160 000
Võlad ja ettemaksed	81 208	71 178
Lühiajalised kohustised kokku	<u>541 208</u>	<u>5 231 178</u>
Pikaajalised laenukohustised	9 915 184	6 015 184
Pikaajalised eraldised	2 492 273	2 301 197
Pikaajalised kohustised kokku	<u>12 407 457</u>	<u>8 316 381</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>12 948 665</u>	<u>13 547 559</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	3 664 635	3 262 065
OMAKAPITAL KOKKU	<u>3 667 135</u>	<u>3 264 565</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 615 800</u>	<u>16 812 124</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2025 II kvartal	2025 6 kuud	2024 II kvartal	2024 6 kuud
Müügitulud	330 942	668 607	344 900	682 195
Äritulud kokku	330 942	668 607	344 900	682 195
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-23 648	-25 507	-1 617	-12 568
Mitmesugused tegevuskulud	-23 832	-57 365	-31 189	-51 484
Tööjõu kulud	-171	-342	-129	-258
Ärikasum	283 291	585 393	311 965	617 885
Finantstulud (-kulud)	-149 665	-304 624	-159 550	-331 409
Kasum enne tulumaksustamist	113 626	280 769	152 415	286 476
Tulumaks	-20 476	-44 805	-20 843	-37 911
Aruandeaasta puhaskasum	113 150	235 964	131 572	248 565
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	113 150	235 964	131 572	248 565

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2025 II kvartal	2025 6 kuud	2024 II kvartal	2024 6 kuud
Ärikasum (kahjum)	283 291	585 393	311 965	617 885
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 512	-255	-13 348	-3 251
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 107	-6 323	3 404	-35 244
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 376	-32 752	0	-20 638
Rahavood äritegevusest kokku	265 510	546 063	302 021	558 752
Saadud intressid	453	751	10 356	10 356
Rahavood investeerimistegevusest kokku	453	751	10 356	10 356
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-230 000	-115 000	-230 000
Makstud intressid	-184 555	-305 383	-181 337	-341 760
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-299 555	-535 383	-296 337	-571 760
Rahavood kokku	-33 592	11 431	16 040	-2 652
Raha perioodi algul	330 264	285 241	628 368	647 060
Raha muutus	-33 592	11 431	16 040	-2 652
Raha perioodi lõpul	296 672	296 672	644 408	644 408

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	235 964	235 964
Seisuga 30.06.2025	2 500	3 664 635	3 667 135
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 – juuni 2025. 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 – juuni 2025 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 31.07.2025