

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2025
Aruandeperioodi lõpp: 30. september 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 intressi tase 3,91% ning aastataguse ajaga vähenesid intressikulud 16,8% 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 III kv finantsülevaade

2025. a III kv müügitulu oli 328 tEUR (2024. a III kv 338 tEUR), 2025. a 9 kuu müügitulu oli 997 tEUR (2024. a 9 kuud 1 020 tEUR).

Ärikasum oli 2025. a teises kvartalis 307 tEUR (2024. a III kv 277 tEUR), üheksa kuu ärikasum oli 892 tEUR (2024. a 9 kuud 895 tEUR). EBITDA oli 2025. a kolmandas kvartalis 307 tEUR (2024. a III kv 277 tEUR), üheksa kuu EBITDA oli 892 tEUR (2024. a 9 kuud 895 tEUR).

Puhaskasum oli 2025. a kolmandas kvartalis 138 tEUR (2024. a III kv 55 tEUR), üheksa kuu puhaskasum 374 tEUR (2024. a 9 kuud 304 tEUR).

	9 kuud 2025	9 kuud 2024
Peamised suhtarvud		
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	2,70	3,95
Võlakordaja (kordades)	0,77	0,80
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,72	0,76
Omakapitali rentaablus %	10,43%	9,71%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,23	0,20
ROA %	2,26%	1,83%

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>30.09.2025</u>	<u>30.09.2024</u>
Raha	338 424	258 338
Nõuded ja ettemaksed	8 691	16 471
Käibevara kokku	<u>347 115</u>	<u>274 809</u>
Kinnisvarainvesteeringud	16 300 000	16 150 000
Materiaalne põhivara		12
Põhivara kokku	<u>16 300 000</u>	<u>16 150 012</u>
VARAD KOKKU	<u>16 647 115</u>	<u>16 424 821</u>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	86 539	80 366
Lühiajalised kohustised kokku	<u>546 539</u>	<u>540 366</u>
Pikaajalised laenukohustised	9 800 184	10 260 184
Pikaajalised eraldised	2 495 689	2 304 400
Pikaajalised kohustised kokku	<u>12 295 873</u>	<u>12 564 584</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>12 842 412</u>	<u>13 104 950</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	3 802 203	3 317 371
OMAKAPITAL KOKKU	<u>3 804 703</u>	<u>3 319 871</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 647 115</u>	<u>16 424 821</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2025 III kvartal	2025 9 kuud	2024 III kvartal	2024 9 kuud
Müügitulud	328 497	997 104	337 947	1 020 412
Äritulud kokku	328 497	997 104	337 947	1 020 412
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-21 742	-104 614	-36 672	-49 510
Mitmesugused tegevuskulud	-19 305	-76 670	-23 758	-75 242
Tööjõu kulud	-171	-513	-129	-387
Ärikasum	306 584	891 977	277 388	895 273
Finantstulud (-kulud)	-144 112	-448 736	-207 900	-539 309
Kasum enne tulumaksustamist	162 472	443 241	69 488	355 964
Tulumaks	-24 904	-69 709	-14 182	-52 093
Aruandeaasta puhaskasum	137 568	373 532	55 306	303 871
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	137 568	373 532	55 306	303 871

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2025 III kvartal	2025 9 kuud	2024 III kvartal	2024 9 kuud
Ärikasum (kahjum)	306 584	891 977	277 388	895 273
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 437	10 182	1 233	-2 018
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-208	-6 531	-13 550	-48 794
Makstud ettevõtte tulumaks	-15 949	-48 701	0	-20 638
Rahavood äritegevusest kokku	300 864	846 927	265 071	823 823
Saadud intressid	229	980	0	10 356
Rahavood investeeringustegevusest kokku	229	980	0	10 356
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad	0	0	1 150 000	1 150 000
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-345 000	-1 605 000	-1 835 000
Makstud intressid	-144 341	-449 724	-196 141	-537 901
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-259 341	-794 724	-651 141	-1 222 901
Rahavood kokku	41 752	53 183	-386 070	-388 722
Raha perioodi algul	296 672	285 241	644 408	647 060
Raha muutus	41 752	53 183	-386 070	-388 722
Raha perioodi lõpul	338 424	338 424	258 338	258 338

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	373 532	373 532
Seisuga 30.09.2025	2 500	3 802 203	3 804 703
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 – september 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 – september 2025 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 31.10.2025