

KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

UPP&CO KAUNO 53 OÜ

Aruandeperioodi algus: 1. jaanuar 2025
Aruandeperioodi lõpp: 31. detsember 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 3,93% ning aastataguse ajaga vähenesid intressikulud 14,6% võrra. Kontsern on kogunud piisavalt varusid. 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 IV kv ja kaheteistkümne kuu finantsülevaade

2025. a IV kv müügitulu oli 328 tEUR (2024. a IV kv 338 tEUR), 2025. a 12 kuu müügitulu oli 1 326 tEUR (2024. a 12 kuud 1 358 tEUR).

Ärikasum oli 2025. a neljandas kvartalis 303 tEUR (2024. a IV kv 453 tEUR), kaheteistkümne kuu ärikasum oli 1 195 tEUR (2024. a 12 kuud 1 349 tEUR). EBITDA oli 2025. a neljandas kvartalis 303 tEUR (2024. a IV kv 453 tEUR), kaheteistkümne kuu EBITDA oli 1 195 tEUR (2024. a 12 kuud 1 349 tEUR).

Puhaskasum oli 2025. a neljandas kvartalis -20 tEUR (2024. a IV kv 61 tEUR), kaheteistkümne kuu puhaskasum 354 tEUR (2024. a 12 kuud 365 tEUR).

	12 kuud 2025	12 kuud 2024
Peamised suhtarvud		
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	2,65	3,14
Võlakordaja (kordades)	0,78	0,80
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,76	0,79
Omakapitali rentaablus %	9,78%	10,79%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,23	0,20
ROA %	2,08%	2,20%

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>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Raha	679 745	285 241
Nõuded ja ettemaksed	13 392	18 853
Käibevara kokku	<u>693 136</u>	<u>304 094</u>
Kinnisvarainvesteeringud	16 300 000	16 300 000
Materiaalne põhivara	0	12
Põhivara kokku	<u>16 300 000</u>	<u>16 300 012</u>
VARAD KOKKU	<u>16 993 136</u>	<u>16 604 106</u>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	507 552	132 542
Lühiajalised kohustised kokku	<u>967 552</u>	<u>592 542</u>
Pikaajalised laenukohustised	9 585 184	10 145 184
Pikaajalised eraldised	2 655 299	2 485 442
Pikaajalised kohustised kokku	<u>12 240 483</u>	<u>12 630 626</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>13 208 035</u>	<u>13 223 168</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	3 782 601	3 378 438
OMAKAPITAL KOKKU	<u>3 785 101</u>	<u>3 380 938</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 993 136</u>	<u>16 604 106</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes	2025 IV kvartal	2025 12 kuud	2024 IV kv	2024 12 kuud
Müügitulud	328 497	1 325 601	337 658	1 358 070
Muud tulud	0	0	150 000	150 000
Äritulud kokku	328 497	1 325 601	487 658	1 508 070
Ostetud kaupade ja teenuste kulud	-4 117	-32 061	-3 827	-53 337
Mitmesugused tegevuskulud	-21 584	-98 254	-30 597	-105 851
Tööjõu kulud	-127	-640	0	-376
Ärikasum	302 668	1 194 645	453 234	1 348 506
Finantstulud (-kulud)	-141 600	-590 336	-193 805	-733 114
Kasum enne tulumaksustamist	161 068	604 309	259 429	615 392
Tulumaks	-180 670	-250 379	-198 361	-250 454
Aruandeaasta puhaskasum	-19 602	353 930	61 068	364 938
sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	-19 602	353 930	61 068	364 938

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes	2025 IV kvartal	2025 12 kuud	2024 IV kv	2024 12 kuud
Ärikasum (kahjum)	302 668	1 194 645	453 234	1 348 506
Korrigeerimised	0	0	-150 000	-150 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 701	5 482	-2 355	-4 373
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	415 903	409 372	24 207	-24 586
Makstud ettevõtte tulumaks	-15 949	-64 650	-15 358	-35 996
Rahavood äritegevusest kokku	697 921	1 544 848	309 728	1 133 551
Saadud intressid	33 918	-65 029	0	10 356
Rahavood investeerimistegevusest kokku	33 918	-65 029	0	10 356
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad	0	0	0	1 150 000
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-215 000	-560 000	-115 000	-1 950 000
Makstud intressid	-175 519	-525 316	-167 825	-705 726
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-390 519	-1 085 316	-282 825	-1 505 726
Rahavood kokku	341 321	394 504	26 903	-361 819
Raha perioodi algul	338 424	285 241	258 338	647 060
Raha muutus	341 321	394 504	26 903	-361 819
Raha perioodi lõpul	679 745	679 745	285 241	285 241

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	353 930	353 930
Seisuga 31.12.2025	2 500	3 782 601	3 785 101
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 – detsember 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 – detsember 2025 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 12.02.2026