

**KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE**

**UPP & CO KAUNO 53 OÜ**

Aruandeperioodi algus: 01. jaanuar 2021  
Aruandeperioodi lõpp: 31. märts 2021

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 (edapidi "Kontsern") emaettevõtte, 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 21 232 m<sup>2</sup> ning see on täielikult välja renditud. Ankurrentnikuks on Rimi kaubanduskett.

Tegevuskeskkonna üldist (makromajanduslikku) seisu hindab Kontsern heaks ning selle mõju majandustulemusele neutraalseks. Samuti ei ole Kontserni äritegevus mõjutatud hooajalisusest, majandustegevus ei ole tsüklilise loomuga. Äritegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeperioodil ei ole ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ega börsikursside muutumisega seonduvaid riske. Kuna Kontsern on loodud vaid antud tegevuse tarbeks, siis 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.

Kontserni äritegevuseks on renditulu kogumine, kinnisvaraobjekti haldamine ning laenukohustuste teenindamine. Laenukohustused moodustavad fikseeritud intressiga võlakirjad ning investeerimislaen, mille intress on samuti intressituletuslepinguga fikseeritud. Tulude poolel on stabiilne „triple-net“ renditulu tugevatelt rentnikelt, mis on põhiosas fikseeritud kesk-pikkade lepingutega ning mida indekseeritakse vastavalt inflatsioonile. Tulenevalt Kontserni äritegevusest on tema majandustegevus ja finantstulemused üldiselt raskesti mõjutatavad erinevate väliste tegurite poolt.

## Olulised sündmused

Jättes kõrvale COVID-19 puhangu, ei toimunud aruandeperioodil Ettevõttes ega Kontsernis olulisi sündmusi ega muudatusi. Samuti ei toimunud aruandeperioodil muudatusi ega suuremaid sündmusi logistikakeskuses või selle rentnikes.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeperioodil ja järgmisel perioodil ette nähtud ei ole. Samuti ei ole Kontsern võtnud kohustusi ega andnud välja garantiisid, mis võiksid oluliselt mõjutada järgmiste perioodide tulemusi.

Aruandeperioodi lõpu seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

## 2021. a. esimese kvartali finantsülevaade

Kontserni 2021 I kvartali neto renditulu oli 329 799 (2020 I kvartal: 327 570). Ärikasum sama perioodi eest oli 242 647 (2020 I kvartal: 253 301) eurot ja puhukasum 85 666 (2020 I kvartal: 83 045) eurot.

Kontserni tegevus on kasumlik, jaotamata kasumi kasv tagab tulevikus võlakirjade lunastamiseks vajaliku paindlikkuse. Juhtkond ei plaani jaotamata kasumit välja jagada enne kui võlakirjad on lunastatud. Järk-järgult on vähendatud kohustust OP panga ees, mis tugevdab Kontserni rahavoogusid ning annab eelduse kasumlikkuse kasvuks ka tulevikus.

Muid olulisi sündmusi peale regulaarsete operatiivtegevuste, sh. õigeaegsete üüri- ning kommunaaltasude laekumiste, 2021 31. märtsi seisuga ei olnud.

Aruandeperioodil toimus Kontserni omanduses oleva kinnisvara õiglase väärtuse perioodiline ümberhindamine. Hindamine viidi läbi akrediteeritud hindajate poolt.

<b>Kontserni suhtarvud</b>	<b>2021 3 kuud</b>	<b>2020 3 kuud</b>
Puhaskasumi marginal %	26%	25%
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	9,38	10,36
Võlakordaja (kordades)	0,90	0,92
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,76	0,92
Omakapitali rentaablus %	5,27%	6,50%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,10	0,07
ROA %	0,51%	0,49%

#### **Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid**

Puhaskasumi marginal, % puhaskasum/ puhas renditulu

Võla ja omakapitali suhe=võlakohustised/omakapital

Võlakordaja (kordades)=kohustised/(kohustised+omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja=pikaajalised laenukohustised/(pikaajalised kohustised+omakapital)

Omakapitali rentaablus % = puhaskasum/keskmise omakapital (12 k) \*100

Omakapitali osakaal=omakapital/keskmised varad (12 k)

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/keskmised varad (12 k)\* 100

#### **Juhtkond ja nõukogu**

Kontserni emaettevõtte juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees ja nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

Juhatuse ning nõukogu liikmetele ei ole ettenähtud tasu ega muid hüvesid.

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

Peale juhatuse ning nõukogu liikmete ei ole Kontsernis teisi töötajaid.

UPP & CO Kauno 53 OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige  
Marko Tali

# KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD BILANSS

eurodes

	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Raha	512 323	276 921
Nõuded ja ettemaksed	<u>7 973</u>	<u>148 438</u>
<b>Käibevara kokku</b>	<b><u>520 296</u></b>	<b><u>425 359</u></b>
Kinnisvarainvesteeringud	15 750 000	15 750 000
Materiaalne põhivara	6 477	12 210
Firmaväärtus	<u>587 045</u>	<u>800 513</u>
<b>Põhivara kokku</b>	<b><u>16 343 522</u></b>	<b><u>16 562 723</u></b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b><u>16 863 818</u></b>	<b><u>16 988 082</u></b>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	<u>181 207</u>	<u>176 074</u>
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b><u>641 207</u></b>	<b><u>636 074</u></b>
Pikaajalised laenukohustised	12 310 184	12 770 185
Pikaajalised eraldised	<u>2 287 625</u>	<u>2 304 861</u>
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b><u>14 597 809</u></b>	<b><u>15 075 046</u></b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b><u>15 239 016</u></b>	<b><u>15 711 120</u></b>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	<u>1 622 302</u>	<u>1 274 462</u>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b><u>1 624 802</u></b>	<b><u>1 276 962</u></b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b><u>16 863 818</u></b>	<b><u>16 988 082</u></b>

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes

	<u>2021 1 kvartal</u>	<u>2020 1 kvartal</u>
Müügitulud	329 799	327 570
Mitmesugused tegevuskulud	-32 458	-18 982
Tööjõu kulud	-97	-81
Põhivara kulum	-54 597	-55 206
<b>Ärikasum</b>	<b>242 647</b>	<b>253 301</b>
<b>Finantstulud (-kulud)</b>	<b>-140 132</b>	<b>-139 177</b>
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>	<b>102 515</b>	<b>114 124</b>
Tulumaks	-16 849	-31 079
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>85 666</b>	<b>83 045</b>
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	85 666	83 045

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes

	<u>2021 1 kvartal</u>	<u>2020 1 kvartal</u>
Ärikasum (kahjum)	242 647	253 301
Korrigeerimised (põhivara kulum)	54 597	55 206
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 491	-136 980
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 919	-3 350
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>289 834</b>	<b>298 177</b>
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-115 000	-115 000
Makstud intressid	-140 132	-139 175
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-255 132</b>	<b>-254 175</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>34 702</b>	<b>-85 998</b>
<b>Raha perioodi algul</b>	<b>477 621</b>	<b>362 919</b>
Raha muutus	34 702	-85 998
<b>Raha perioodi lõpul</b>	<b>512 323</b>	<b>276 921</b>

### Juhatuse kinnitus

Perioodi jaanuar – märts 2021. 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 – märts 2021 ei ole auditeeritud.

Marko Tali  
Juhatuse liige  
Tallinn, 30.04.2021