

**KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE**

**UPP & CO KAUNO 53 OÜ**

Aruandeperioodi algus: 01. oktoober 2019  
Aruandeperioodi lõpp: 31. detsember 2019

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**

UPP & CO Kauno 53 OÜ (edaspidi 'Ettevõte', ja koos tütarettevõtetega 'Grupp') asutati kinnisvarainvesteeringu Vievis Logistics Park (hooned ja kinnistu) finantseerimiseks, omandamiseks ning haldamiseks. Vievis Logistics Park-i asukoht on Kauno tn. 53, Vievis, Leedu Vabariik, katastritunnus 4400-1185-1420. Ettevõtte asutati 30.01.2017 ning Ettevõttel puudus majanduslik tegevus kuni 21.04.2017, kui omandati Leedu Vabariigi ettevõtte Promalita UAB, kelle omandisse kuulub Vievis Logistics Park logistikakinnisvara.

Ettevõtte äritegevus ei ole mõjutatud hooajalistest faktoritest. Ettevõtte tegevusel puudub sotsiaalne või keskkondlik mõju.

Ettevõtte on loodud ainult Vievis Logistics Parki finantseerimiseks, omandamiseks ja haldamiseks, seetõttu strateegilisi muutusi ettevõtte äritegevuses ei ole planeeritud.

UPP Olaines OÜ on jätkuvalt tegutsev.

### **COVID-19 mõju Ettevõtte majandustegevusele**

2020. aasta alguses üle maailma levima hakanud ning 2020. a. märtsis globaalse majandusseisaku põhjustanud koroonaviirus jõudis ka Baltimaadesse, põhjustades siin riigipiiride sulgemised välisriikide kodanikele, koolide sulgemised ning esmatarbekaupade ostupaanika. Pandeemiast põhjustatud majandusseisaku tagajärgede ulatuslikus on ebaselge, kuid need on kindlasti tõsised.

Ettevõtte majandustegevust viiruse puhang otseselt ei mõjuta. Viiruse puhangust on mõjutatud Ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete majandustegevus, mis mõjutab kaudselt Ettevõtte majandustulemusi. COVID-19 puhangu ning sellest tingitud majandusseisaku mõju ulatust Ettevõtte majandustulemustele on raske hinnata kuna aruande koostamise seisuga ei ole pandeemia leviku ulatus teada ning puuduvad signaalid puhangu raugemisest. Juhatuse parim hinnang näeb ette, et olukorras kus viiruse puhang ning sellest tingitud majandusseisak oluliselt ei süvene, siis tulenevalt Ettevõtte poolt omatud kinnisvara rentivate ettevõtete tegevusvaldkonnast, on nende asjaolude mõju Ettevõtte majandustulemustele mõõdukas.

### **Olulised sündmused**

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

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ja järgmistel aastatel ette nähtud ei ole. Samuti ei ole kontsern võtnud kohustusi ega andnud välja garantiisid, mis võiksid oluliselt mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

Aruandeperioodi lõpu seisuga kinnisvaraobjektidel vakantsus puudub.

### **2019. a. neljanda kvartali ning kogu majandusaasta finantsülevaade**

Ettevõttele laekus neto renditulu 2019. a. neljandas kvartalis 320 222 eurot, mis on 3,6% rohkem võrreldes 2018. a. neljanda kvartaliga, mil Ettevõttele laekus neto renditulu 309 130 eurot. Ettevõttele laekus 2019. a. neto renditulu kokku 1 287 781 eurot, mis kasvas 3,2% võrreldes 2018. a. kui Ettevõttele laekus neto renditulu kokku 1 247 276 eurot. Aruandeperioodide võrdluses on neto renditulu kasv peamiselt tingitud 2019. a. alguses toimunud rendivoo indekseerimisest.

Ettevõtte korrigeeritud ärikasumi tulem 2019. a. neljandas kvartalis oli 307 625 eurot, mis on 0,4% rohkem võrreldes 2018. a. neljanda kvartaliga, mil Ettevõtte korrigeeritud ärikasumi tulem oli 306 342 eurot. Ettevõtte korrigeeritud ärikasum 2019. a. oli kokku 1 239 897 eurot, mis on 1% rõhkem võrreldes 2018. a., kui Ettevõtte ärikasum oli 1 227 008. Aruandeperioodide võrdluses on korrigeeritud ärikasum jäänud oodatud tasemele.

Ettevõtte korrigeeritud puhaskasum 2019. a. neljandas kvartalis oli 148 076 eurot, mis on 20% rohkem võrreldes 2018. a. neljanda kvartaliga, mil Ettevõtte korrigeeritud puhaskasum oli 122 679 eurot. 2019. majandusaasta korrigeeritud puhaskasum oli 536 688 eurot, mis on 13,6% rohkem võrreldes 2018. a. korrigeeritud puhaskasumiga 472 439 eurot. Aruandeperioodide võrdluses on korrigeeritud puhaskasumi kasv peamiselt tingitud maksustatava kasumi vähenemisest. 2018. majandusaasta kõrgem maksustatav kasum oli tingitud kinnisvara õiglase väärtuse ümberhindlusest akrediteeritud hindajate poolt. Kui 2018. majandusaastal sai Ettevõtte tulu kinnisvara ümberhindlusest 350 000 eurot, siis 2019. majandusaastal oli tulu kinnisvara ümberhindlusest 50 000 eurot.

Aruandeperioodi lõpus toimus Ettevõtte omanduses oleva kinnisvara õiglase väärtuse perioodiline ümberhindamine. Hindamine viidi läbi akrediteeritud hindajate poolt.

<b>Kontserni suhtarvud</b>	<b>2019 12 kuud</b>	<b>2018 12 kuud</b>
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	11,18	16,65
Võlakordaja (kordades)	0,93	0,95
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,93	0,95
Omakapitali rentaablus %	31%	71%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,07	0,04
ROA %	2,15%	3,49%

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

Võla ja omakapitali suhe=intressi kandvad võlakohustised/omakapital

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

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

Omakapitali rentaablus %=puhaskasum/omakapital \*100

Omakapitali osakaal=omakapital/varad

Varade tulukus ROA % = puhaskasum/varad\* 100

#### **Juhtkond ja nõukogu**

UPP & CO Kauno 53 OÜ juhatuses on üks liige: Marko Tali, juhatuse esimees.

UPP & CO Kauno 53 OÜ nõukogus on kolm liiget: Mart Tooming, Tarmo Rooteman, Hallar Loogma.

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

Ettevõttes ei ole, peale juhatuse ning nõukogu, teisi töötajaid.

UPP & CO Kauno 53 OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige

Marko Tali

# KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD BILANSS

eurodes

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Raha	362 919	159 684
Nõuded ja ettemaksud	11 458	9 751
<b>Käibevara kokku</b>	<b><u>374 377</u></b>	<b><u>169 435</u></b>
Kinnisvarainvesteeringud	15 750 000	15 700 000
Materiaalne põhivara	14 049	22 113
Firmaväärtus	853 880	1 067 348
<b>Põhivara kokku</b>	<b><u>16 617 929</u></b>	<b><u>16 789 461</u></b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b><u>16 992 306</u></b>	<b><u>16 958 896</u></b>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000
Võlad ja ettemaksud	143 297	132 512
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b><u>603 297</u></b>	<b><u>592 512</u></b>
Pikaajalised laenukohustised	12 885 183	13 345 183
Pikaajalised eraldised	2 309 664	2 192 196
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b><u>15 194 847</u></b>	<b><u>15 537 379</u></b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b><u>15 798 144</u></b>	<b><u>16 129 891</u></b>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	1 191 662	826 505
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b><u>1 194 162</u></b>	<b><u>829 005</u></b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b><u>16 992 306</u></b>	<b><u>16 958 896</u></b>

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes, aasta kohta

	<u>2019 12 kuud</u>	<u>2019 4 kvartal</u>	<u>2018 12 kuud</u>	<u>2018 4 kvartal</u>
Müügitulud	1 287 781	320 222	1 247 276	309 130
Muud äritulud	50 000	50 000	350 000	355 431
Mitmesugused tegevuskulud	-46 255	-12 557	-18 320	-2 709
Tööjõu kulud	-292	-40	-1 037	-79
Põhivara kulum	-221 531	-55 207	-229 666	-217 352
Muud ärikulud	-1 337	0	-911	0
<b>Ärikasum</b>	<b>1 068 366</b>	<b>302 418</b>	<b>1 347 342</b>	<b>444 421</b>
<b>Finantstulud (-kulud)</b>	<b>-562 170</b>	<b>-140 076</b>	<b>-574 121</b>	<b>-143 019</b>
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>	<b>506 196</b>	<b>162 342</b>	<b>773 221</b>	<b>301 402</b>
Tulumaks	-141 039	-19 473	-180 448	-40 644
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>365 157</b>	<b>142 869</b>	<b>592 773</b>	<b>260 758</b>
sh. emattevõtte omanike osa puhaskasumist	365 157	142 869	592 773	260 758

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes, aasta kohta

	<b>2019 12 kuud</b>	<b>2019 4 kvartal</b>	<b>2018 12 kuud</b>	<b>2018 4 kvartal</b>
Ärikasum (kahjum)	1 068 366	302 418	1 347 342	444 421
Korrigeerimised (põhivara kulum)	171 531	5 206	-122 834	-132 648
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 965	-1 723	-907	68 031
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-24 003	10 373	672	4 871
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>1 213 929</b>	<b>316 274</b>	<b>1 224 273</b>	<b>384 675</b>
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad	130 000	130 000	136 600	60 000
Saadud laenude tagasimaksud ja võlakirjade lunastamine	-590 000	-245 000	-646 500	-199 500
Makstud intressid	-550 694	-138 886	-594 434	-142 232
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-1 010 694</b>	<b>-253 886</b>	<b>-1 104 334</b>	<b>-281 732</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>203 235</b>	<b>62 388</b>	<b>119 939</b>	<b>102 943</b>
<b>Raha perioodi algul</b>	<b>159 684</b>	<b>300 531</b>	<b>39 745</b>	<b>56 741</b>
Raha muutus	203 235	62 388	119 939	102 943
<b>Raha perioodi lõpul</b>	<b>362 919</b>	<b>362 919</b>	<b>159 684</b>	<b>159 684</b>

### Juhatuse kinnitus

Perioodi oktoober – detsember 2019. 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 oktoober – detsember 2019 ei ole auditeeritud.

Marko Tali  
Juhatuse liige  
Tallinn, 24.03.2019