

UPP & CO KAUNO 53 OÜ

KONSOLIDEERIMISGRUPI 4. KVARTALI KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE

Aruandeperioodi algus: 01. jaanuar 2020
Aruandeperioodi lõpp: 31. detsember 2020

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") 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 m² ning see on täielikult välja renditud. Ankurrentnikuks on Rimi kaubanduskett.

Tegevuskeskkonna üldist (makromajanduslikku) seisut 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 ilmnenud 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.

2020. a. neljanda kvartali ning kogu majandusaasta finantsülevaade

Kontserni 2020 IV kvartali neto renditulu oli 325 237 (2019 IV kvartal: 320 222) eurot. Ärikasum sama perioodi eest oli 232 713 (2019 IV kvartal: 252 418) eurot ja puhaskasum 43 840 (2019 IV kvartal: 73 840) 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, 2020 31. detsembri seisuga ei olnud.

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

Peamised suhtarvud	2020 12 kuud	2019 12 kuud
Võla ja omakapitali suhe (kordades)	8,12	11,18
Võlakordaja (kordades)	0,91	0,93
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,91	0,93
Omakapitali rentaablus %	22%	31%
Omakapitali osakaal (kordades)	0,09	0,07
ROA %	1,99%	2,15%

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

Kontserni emasettevõtte 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>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Raha	477 621	362 919
Nõuded ja ettemaksed	7 688	11 458
Käibevara kokku	<u>485 309</u>	<u>374 377</u>
Kinnisvarainvesteeringud	15 750 000	15 750 000
Materiaalne põhivara	7 707	14 049
Firmaväärtus	640 412	853 880
Põhivara kokku	<u>16 398 119</u>	<u>16 617 929</u>
VARAD KOKKU	<u>16 883 428</u>	<u>16 992 306</u>
Lühiajalised laenukohustised	460 000	460 000
Võlad ja ettemaksed	175 275	143 297
Lühiajalised kohustised kokku	<u>635 275</u>	<u>603 297</u>
Pikaajalised laenukohustised	12 425 184	12 885 183
Pikaajalised eraldised	2 292 428	2 309 664
Pikaajalised kohustised kokku	<u>14 717 612</u>	<u>15 194 847</u>
KOHUSTISED KOKKU	<u>15 352 887</u>	<u>15 798 144</u>
Osakapital	2 500	2 500
Jaotamata kasum	1 528 041	1 191 662
OMAKAPITAL KOKKU	<u>1 530 541</u>	<u>1 194 162</u>
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	<u>16 883 428</u>	<u>16 992 306</u>

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

eurodes, aasta kohta

	<u>2020 12 kuud</u>	<u>2020 4 kvartal</u>	<u>2019 12 kuud</u>	<u>2019 4 kvartal</u>
Müügitulud	1 305 019	325 237	1 287 781	320 222
Muud äritulud	0	0	50 000	50 000
Mitmesugused tegevuskulud	-94 341	-37 905	-46 255	-12 557
Tööjõu kulud	-261	-22	-292	-40
Põhivara kulum	-219 809	-54 597	-221 531	-55 207
Muud ärikulud	0	0	-1 337	0
Ärikasum	990 607	232 713	1 068 366	302 418
Finantstulud (-kulud)	-609 800	-193 380	-562 179	-140 076
Kasum enne tulumaksustamist	380 807	39 333	506 196	162 342
Tulumaks	-44 183	4 507	-141 039	-19 473
Aruandeaasta puhaskasum	336 624	43 840	365 157	142 869
sh. emattevõtte omanike osa puhaskasumist	336 624	43 840	365 157	142 869

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

eurodes, aasta kohta

	2020 12 kuud	2020 4 kvartal	2019 12 kuud	2019 4 kvartal
Ärikasum (kahjum)	990 607	232 713	1 068 366	302 418
Korrigeerimised (põhivara kulum)	219 809	54 597	171 531	5 206
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	523	136 158	-1 965	-1 723
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-23 119	5 835	-24 003	10 373
Rahavood äritegevusest kokku	1 187 820	429 303	1 213 929	316 274
Saadud laenude tagasimaksed ja võlakirjade lunastamine	-460 000	-115 000	-590 000	-245 000
Makstud intressid	-613 118	-196 740	-550 694	-138 886
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-1 073 118	-311 740	-1 010 694	-253 886
Rahavood kokku	114 702	117 563	203 235	62 388
Raha perioodi algul	362 919	360 058	159 684	300 531
Raha muutus	114 702	117 563	203 235	62 388
Raha perioodi lõpul	477 621	477 621	362 919	362 919

Juhatuse kinnitus

Perioodi oktoober – detsember 2020. 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 2020 ei ole auditeeritud.

Marko Tali
Juhatuse liige
Tallinn, 10.02.2021