

# Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne

Jaanuar – märts 2017. a



<http://mainorulemiste.ee/opiku/>

## 2017. aasta 1. kvartali põhisündmused

### **Jaanuar algas Nordea laenulepingu sõlmimisega Öpik II ehituseks**

Ülemiste City arendaja Mainor Ülemiste tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ sõlmis Nordea pangaga 15,8 miljoni euro suuruse finantseerimislepingu, mille abil rajatakse ärilinnakusse Eesti suurima kontorihoone Öpiku maja teine bürootorn ja uus parkimismaja.

### **25. jaanuaril sõlmisid AS Merko Ehitus Eesti ja Mainor Ülemiste tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ 15 miljoni eurose ehituslepingu**

Mainor Ülemiste valis 23 500-ruutmeetrise Öpik II bürootorni ehituse peatöövõtjaks AS-i Merko Ehitus Eesti. Ehituslepingu maht on 15 miljonit eurot. Vastavalt lepingule asub ehitaja rajama möödunud sügisel avatud Öpiku maja juurde teist 13-korruselist kontoritorni, mille valmimise järel, 2018. aasta teises pooles saab Öpiku paaristornidest Eesti suurim kontorihoone.

### **14. märtsil avati Ülemsite linnakus gurmeerestoran Juur**

350 ruutmeetril laiuv 85-kohaline tipprestoran Juur avati vanas Dvigateli tehase tootmishoones. Eesmärk on kujundada Ülemiste linnakust piirkond, kus tekiks rohkem melu ka pärast tööpäevade lõppu ja nädalavahetuseti ning Juur annab võimaluse siin igapäevaselt töötaval 8 000 inimesel pidada peenemaid ärilõunaid ja jääda piirkonda ka pärast tööpäeva lõppu.

### **21. märtsil sõlmisid Mainor Ülemiste tütarfirma Öpiku Majad OÜ ja ehitusfirma OÜ Nordecon Betoon ehituslepingu parkimismaja ehitamiseks**

Mainor Ülemiste tütarfirma Öpiku Majad OÜ ja ehitusfirma OÜ Nordecon Betoon ehituslepingu summas 3,995 miljonit eurot, mille kohaselt valmib järgmiseks suveks linnakusse uus parkimismaja 428-le autole. Parkimismaja esimeses etapis laiendatakse ajalooline Dvigateli tehase tootmishoone 5-korruseliseks ja 14 000 ruutmeetril laiuvaks parklaks. Eesti suurima kontorihoone, Öpiku maja kõrvale kerkiva parkimismaja ehitustööd on kavas lõpetada vahetult enne büroohoone II kontoritorni valmimist 2018. aasta teises pooles. Linnaku fookuses on parkimise parem korraldamine ja uus parkimismaja muudab mugavaks peagi avatava MyFitness spordiklubi ja gurmee restorani Juur külastamise.

### **29. märtsil pandi nurgakivi Alexandre Liwentaali-nimelisele büroomajale**

Ülemiste City arendaja, Mainor Ülemiste sidusettevõtte AS Technopolis Ülemiste ja AS Nordecon asetasid nurgakivi aadressil Lõõtsa tn 12 ehitatavale Liwentaali majale. Uus 13-korruseline büroohoone asub otse lennujaama kõrval ning selle akendest avanevad tulevikus ainulaadsed

vaated lennujaamale ja Ülemiste järvele. Büroohoones on üldpinda 9 700 m<sup>2</sup>, sellest büroopindu 9100 m<sup>2</sup> ning hoone valmib 2018. aasta II kvartalis.

### **Muutused Mainor Ülemiste AS-i Nõukogus**

Mainor Ülemiste Nõukogu valis 06.veebruaril 2017 uueks Nõukogu esimeheks möödunud aasta detsembris meie seast lahkunud Ülo Pärnitsa asemele Guido Pärnitsa.

### **Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 31.03.2017**

Üüritud pind	161 550 m <sup>2</sup>
Täituvus	98%

# Finantsülevaade

1. kvartali 2017. aasta puhaskasum on 1 383 tuhat eurot.

## Netokäive ja puhaskasum

- 1. kvartali netokäive on 1 837 tuhat eurot, netokäive tõusis 34,4% 2016. aasta 1. kvartaliga võrreldes
- Puhaskasum on 1 383 tuhat eurot, kasv 2016. a 1. kvartaliga võrreldes on 20,1%

## Kulud

- 1. kvartali 2017. a opereerimiskulud on langenud 1 131 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2016) 1 083 tuhandele eurole
- Laenude ja võlakirjade intressikulu on 402 tuhat eurot, kasv võrreldes 2016. a 1. kvartaliga 44,1% (279 tuhat eurot)

## Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 49 390 tuhat eurot. Ettevõtte kolm suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid Nordea Bank AB, LHV Pank AS, OP Corporate Bank
- Mainor Ülemiste AS-l on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 21 300 tuhat eurot

# Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud jaanuar-märts 2017. a vahearuande finants- ja muu lisainfo on õige ja ammendav. Mainor Ülemiste AS-i konsolideeritud finantsaruanne annab õige ja usaldusväärse finantsseisundi, tulemuste ja rahavoogude ülevaate.

Jaanuar-märts 2017. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak  
Juhatuse esimees  
Tallinn, 28.04.2017. a

# Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	1 kv 2016	2 kv 2016	3 kv 2016	4 kv 2016	1 kv 2017
<b>Müügitulu</b>	<b>1 367</b>	<b>1 334</b>	<b>1 368</b>	<b>1 660</b>	<b>1 837</b>
Müüdnud teenuste kulu	-466	-456	-463	-647	-651
Tegevuskulud	-421	-430	-402	-484	-432
Kulum	-12	-14	-14	-14	-15
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest	881	674	891	930	950
Muud äritulud	0	1	0	0	15
Muud ärikulud	-4	-3	-1	-1	-2
<b>Ärikasum</b>	<b>1 345</b>	<b>1 106</b>	<b>1 379</b>	<b>1 444</b>	<b>1 702</b>
Muud finantstulud	86	93	131	335	83
Intressikulud ja muud finantskulud	-279	-334	-348	-431	-402
Tulumaks	0	0	0	0	0
<b>Puhaskasum*</b>	<b>1 152</b>	<b>865</b>	<b>1 162</b>	<b>1 348</b>	<b>1 383</b>

\* Ilma Mainor Ülemiste AS-i ja seotud ettevõtete kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseta

# Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tunandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	31.03.2016	30.06.2016	30.09.2016	31.12.2016	31.03.2017
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	120	121	122	111	99
Kinnisvarainvesteeringud	70 812	75 148	78 438	84 810	88 656
Muud	9 895	10 240	9 744	9 791	9 668
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	25 876	25 681	26 572	27 629	28 579
Nõuded ja ettemaksed	953	1 428	842	1 122	1 267
Raha ja raha ekvivalendid	6 188	6 096	7 235	6 989	9 543
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>113 844</b>	<b>118 714</b>	<b>122 953</b>	<b>130 452</b>	<b>137 812</b>
<b>Omakapital</b>					
Aktsiakapital	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200
Reservkapital	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum	58 661	58 733	59 895	63 135	64 526
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>79 781</b>	<b>79 853</b>	<b>81 015</b>	<b>84 255</b>	<b>85 646</b>
<b>Kohustused</b>					
Laenukohustused	31 213	35 798	39 815	42 693	49 390
Muud kohustused	682	672	632	619	561
Võlad ja ettemaksed	2 168	2 391	1 491	2 885	2 215
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>34 063</b>	<b>38 861</b>	<b>41 938</b>	<b>46 197</b>	<b>52 166</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>113 844</b>	<b>118 714</b>	<b>122 953</b>	<b>130 452</b>	<b>137 812</b>

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>1kv 2016</b>	<b>2kv 2016</b>	<b>3kv 2016</b>	<b>4kv 2016</b>	<b>1kv 2017</b>
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Puhaskasum	1 152	865	1 162	1 348	1 383
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum	12	14	14	14	15
Tulu kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	-881	-674	-891	-930	-950
Finantstulud ja kulud	86	93	131	96	319
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-210	-185	220	-145	120
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	517	223	-728	1 444	-942
Saadud intressid	9	9	85	5	5
Saadud dividendid	0	434	217	217	0
Makstud intressid	-279	-319	-330	-431	-402
Tulumaks	0	0	0	0	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>406</b>	<b>460</b>	<b>-120</b>	<b>1 618</b>	<b>-452</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-15	-10	-25	0	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-3 506	-4 336	-3 226	-4 613	-3 692
Antud laenud	-10	0	0	0	0
Antud laenude tagastamine	0	0	490	0	0
Ettevõtete soetamine	0	0	0	0	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-3 531</b>	<b>-4 346</b>	<b>-2 761</b>	<b>-4 613</b>	<b>-3 692</b>
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest</b>					
Võlakirjade emiteerimine	538	311	0	0	0
Saadud laenud	3 226	4 479	4 226	2 959	7 037
Saadud laenude tagasimaksed	-209	-206	-206	-210	-339
Makstud dividendid	-120	-790	0	0	0
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest kokku</b>	<b>3 435</b>	<b>3 794</b>	<b>4 020</b>	<b>2 749</b>	<b>6 698</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>310</b>	<b>-92</b>	<b>1 139</b>	<b>-246</b>	<b>2 554</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>5 878</b>	<b>6 188</b>	<b>6 096</b>	<b>7 235</b>	<b>6 989</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	310	-92	1 139	-246	2 554
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>6 188</b>	<b>6 096</b>	<b>7 235</b>	<b>6 989</b>	<b>9 543</b>

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee