

# Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne  
Aprill – juuni 2018. a

**MAINOR**  
ÜLEMISTE



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

## 2018. aasta 2. kvartali põhisündmused

### **Mainor Ülemiste kuulutas aprillis välja arhitektuurikonkursi 1899. aastast pärit paekivist tehasehoone kaasajastamiseks ja laiendamiseks**

Kõnealuse Sepapaja tn 10 kinnistul asuva endise tehasehoone rekonstrueerimisprojekti näol on tegu seni suurima renoveeritava hoonega Ülemiste Citys. Mainor Ülemiste AS-ile kuuluva kinnistu ehitusõiguse maht ulatub detailplaneeringu alusel ligi 50 000 ruutmeetri. Kuna tegemist on linnaku südames asuva hoonega, soovib Mainor Ülemiste sinna koondada linnaku inimestele olulised teenused ja funktsioonid: lisaks traditsioonilistele büroodele ka ühise töötamise alad, üürikorterid ning toitlustuse. Suunatud arhitektuurkonkursile kutsuti osalema Eesti tipp-arhitektuuribürood: Allians Arhitektid, KOKO Arhitektid, Arhitektuuribüroo Pluss ja HG Arhitektuur. Mainor Ülemiste AS nõukogu kuulutab võidutöö välja augusti keskpaigas. Ettevõtte soov on hoone projekteerimine lõpule viia 2019. aasta kevadeks, ehitusloani jõuda 2019. aasta lõpuks ning ehitust alustada 2021. aastal.

### **18. aprillil avaldas Ülemiste City ärilinnakut arendav AS Technopolis Ülemiste 2017. aasta majandustulemused**

AS Technopolis Ülemiste puhaskasum kasvas 2017. aastal võrreldes eelneva aastaga 68% ulatudes 12 miljoni euroni ja käive 5% ulatudes 13,6 miljoni euroni, mis on ettevõtte kõigi aegade parimad tulemused. Kulumieelne tegevuskasum EBITDA oli 8,9 miljonit eurot ja kasvas mullusega võrreldes 4,3%. Technopolis Ülemiste omakapital moodustas aruandeperioodi lõpus 68,4 miljonit eurot. Ettevõtte poolt üürile antav pind Ülemiste City linnakus ulatub täna ca 72 000 ruutmeetri, millega ollakse suurim büroohonete omanik Tallinnas.

### **Mainor Ülemiste sõlmis mais üürilepingud kahe rahvusvahelise suurettevõttega**

Mais allkirjastas Mainor Ülemiste AS uute büroopindade üürilepingud kahe rahvusvahelise suurettevõttega, kes kolivad sүgisel avatavasse Öpiku maja II bürootorni. Ca 4 500 ruutmeetrist büroopinda hõlmavate üürilepingute väärtuseks on kokku ligi 4 miljonit eurot. Vastavalt konfidentsiaalsusleppetele avaldatakse oma tegevusega Ülemiste linnakusse laienevate ettevõtetete nimed sүgisel, kui uued bürood Öpiku majas avatakse.

### **20. juunil avati Ülemiste City uusim ning Tallinna lennujaamale lähim Ülemiste järve vaatega büroohoone**

Lennujaama läheduses aadressil Lõõtsa tn 12 avati 13-korruselise Alexandre Liwentaali nime kandev büroohoone, mille ehituse peavõtjaks oli Nordecon AS. Technopolis Ülemiste investeeris ligi 10 000 ruutmeetrise kogupinnaga Liwentaali majja kokku 13 miljonit eurot ja hoone vastab kõrgeima keskkonnasertifikaadi LEED Platinum nõuetele.

## **25. juunil avati Ülemiste linnaku rajaja ja suure visionääri Ülo Pärnitsa skulptuur**

Öpiku maja esinduslike bürootornide ees aadressil Valukoja tn 8 asuv skulptuur kujutab pingil istuvat Ülo Pärnitsat – Ülemiste City linnaku asutajat, pikaaegset Mainori juhtfiguuri, uue ajastu hariduse teerajat ja suurt visionääri. Skulptuuri avamisel allkirjastati ka Tallinna Tehnikaülikooli, AS Mainor ja Ülemiste City arendajate Mainor Ülemiste AS-i ning Technopolis Ülemiste AS-i vahel memorandum, mille tulemusel avab Tehnikaülikool uue professuuri ja hakkab Ülemiste linnakuga koostöös arendama targa linna lahendusi.

### **Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 30.06.2018**

Üüritud pind	168 159 m <sup>2</sup>
Täituvus	99%

## Finantsülevaade

2. kvartali 2018. aasta puhaskasum on 1 325 tuhat eurot.

### Netokäive ja puhaskasum

- 2. kvartali netokäive on 2 067 tuhat eurot, netokäive tõusis 2017. aasta 2. kvartaliga võrreldes 8,2%
- Puhaskasum on 1 325 tuhat eurot, kasv 2017. a 2. kvartaliga võrreldes on 13,3%

### Kulud

- 2. kvartali 2018. a opereerimiskulud on kasvanud 1 057 tuhandelt eurolt (2. kvartal 2017) 1 063 tuhandele eurole
- Laenude, võlakirjade intressikulu ja muud finantskulud on 722 tuhat eurot, kasv võrreldes 2017. a 2. kvartaliga 50,1% (481 tuhat eurot)

### Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 68 692 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid Nordea Bank AB, LHV Pank AS, OP Corporate Bank Plc, Luminor Bank AS
- Mainor Ülemiste AS-l on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 13 000 tuhat eurot

## Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud aprill-juuni 2018. 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.

Aprill-juuni 2018. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak  
Juhatuse esimees  
Tallinn, 31.07.2018. a

# Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>2 kv 2017</b>	<b>3 kv 2017</b>	<b>4 kv 2017</b>	<b>1 kv 2018</b>	<b>2 kv 2018</b>
<b>Müügitulu</b>	<b>1 910</b>	<b>1 904</b>	<b>2 035</b>	<b>2 194</b>	<b>2 067</b>
Müüdnud teenuste kulu	-572	-520	-699	-732	-557
Tegevuskulud	-485	-465	-649	-481	-506
Kulum	-14	-16	-14	-12	-12
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest*	966	953	981	1 038	1 054
Muud äritulud	0	1	14	4	0
Muud ärikulud	-2	-1	-4	-2	-1
<b>Ärikasum</b>	<b>1 803</b>	<b>1 856</b>	<b>1 664</b>	<b>2 009</b>	<b>2 045</b>
Muud finantstulud	37	36	117	1	2
Intressikulud ja muud finantskulud	-481	-506	-621	-509	-722
Tulumaks	-190	0	0	0	0
<b>Puhaskasum*</b>	<b>1 169</b>	<b>1 386</b>	<b>1 160</b>	<b>1 501</b>	<b>1 325</b>

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

# Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>30.06.2018</b>
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	76	93	83	72	66
Kinnisvarainvesteeringud	91 539	95 748	102 070	106 421	112 307
Muud	9 667	9 679	9 348	9 320	9 332
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud *	29 545	30 498	33 517	34 555	34 377
Nõuded ja ettemaksed	1 585	1 673	1 246	1 533	2 389
Raha ja raha ekvivalendid	8 295	8 234	9 400	8 693	9 049
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>140 707</b>	<b>145 925</b>	<b>155 664</b>	<b>160 594</b>	<b>167 520</b>
<b>Omakapital</b>					
Aktiivkapital	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200
Reservkapital	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum *	64 905	66 374	70 817	72 318	72 410
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>86 025</b>	<b>87 494</b>	<b>91 937</b>	<b>93 438</b>	<b>93 530</b>
<b>Kohustused</b>					
Laenukohustused	51 789	55 217	59 823	62 777	68 692
Muud kohustused	527	531	611	645	704
Võlad ja ettemaksed	2 366	2 683	3 293	3 734	4 594
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>54 682</b>	<b>58 431</b>	<b>63 727</b>	<b>67 156</b>	<b>73 990</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>140 707</b>	<b>145 925</b>	<b>155 664</b>	<b>160 594</b>	<b>167 520</b>

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

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>2kv 2017</b>	<b>3kv 2017</b>	<b>4kv 2017</b>	<b>1kv 2018</b>	<b>2kv 2018</b>
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Puhaskasum	1 169	1 386	1 160	1 501	1 325
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum	14	16	14	12	12
Tulu kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	-966	-953	-981	-1 038	-1 054
Finantstulud ja kulud	444	470	504	508	681
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-371	-14	676	-329	-367
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	295	527	629	552	1 067
Saadud intressid	18	0	0	0	0
Saadud dividendid	0	0	0	0	616
Makstud intressid ja muud finantskulud	-481	-506	-621	-509	-722
Tulumaks	0	-190	0	0	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>122</b>	<b>736</b>	<b>1 381</b>	<b>697</b>	<b>1 558</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-3	-32	0	0	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-2 969	-4 162	-4 810	-4 338	-5 900
Antud laenud	0	0	0	0	0
Antud laenude tagastamine	0	0	0	0	0
Ettevõtete soetamine	0	0	0	0	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-2 972</b>	<b>-4 194</b>	<b>-4 810</b>	<b>-4 338</b>	<b>-5 900</b>
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest</b>					
Võlakirjade emiteerimine	0	0	2 620	14	1 204
Saadud laenud	2 804	3 755	2 344	3 284	5 056
Saadud laenude tagasimaksed	-362	-358	-369	-364	-330
Makstud dividendid	-840	0	0	0	-1 232
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest kokku</b>	<b>1 602</b>	<b>3 397</b>	<b>4 595</b>	<b>2 934</b>	<b>4 698</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-1 248</b>	<b>-61</b>	<b>1 166</b>	<b>-707</b>	<b>356</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>9 543</b>	<b>8 295</b>	<b>8 234</b>	<b>9 400</b>	<b>8 693</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 248	-61	1 166	-707	356
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>8 295</b>	<b>8 234</b>	<b>9 400</b>	<b>8 693</b>	<b>9 049</b>

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee