



# MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

Jaanuar-märts 2024



# 2024. AASTA 1. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

8. veebruar 2024

## 2025. aastal tööd alustav Hariduskompleks saavutas täiskõrguse

8. veebruaril peeti sarikapidu linnaku südamesse kerkivas Hariduskompleksis, kus alustab juba järgmisel aastal tööd Tallinna Rahvusvaheline kool ning Ülemiste kogukonnahoone.

Uus hoone avatakse koos kaasnevate mängu-, spordi- ja puhkealadega ning plaanitakse Tallinna Rahvusvahelisele Koolile ja Ülemiste linnaku kogukonnale üle anda järgmise aasta esimeses kvartalis.

Ehitustööde teostaja on NOBE ning investeeringute kogumaksumus on ligikaudu 17,5 miljonit eurot. Ülemiste hariduskvartali projekti arhitektuurilise lahenduse autor on 3+1 Arhitektid ning välisruumi kujundasid TajuRuum maastikuarhitektid. Projekti rahastab OP Corporate Bank.



9. veebruar 2024

## Ülemiste ostis kõik Technopolis Ülemiste aktsiad ning sai taas Ülemiste City ainuarendajaks

Mainor Ülemiste sõlmis lepingu kõikide Technopolis Ülemistele kuuluvate aktsiate ostuks, misjärel sai taas Ülemiste City ainuarendajaks ning Eesti suurimaks bürookinnisvara omanikuks.

Viimati kuulus Baltimaade suurim ärilinnak valdavalt Ülo Pärnitsa poolt juhitud Eesti firmadele 15 aastat tagasi. 2010 löid Mainor Ülemiste ja Soome börsifirma Technopolis Plc ühissettevõtte Technopolis Ülemiste, millest eestlastele kuulus 49% ning Technopolisele 51%.

Mainor Ülemiste nõukogu esimees ja Ülemiste linnaku suuromanik Guido Pärnits hindas kõrgelt võimalust osta ettevõtte, mis võimaldab Ülemiste Cityt kui ainulaadset targa äri pärli efektiivselt arendada. „Isa müüs olulise osa oma ärist keerulisel aastal ja meie teeme kaua planeeritud tagasiostutehingu samuti majanduslikult keerulisel ajal, mis võib tunduda mõneti ootamatu sammuna. Igal juhul oluks tal meie üle hea meel. Raskused on selleks, et neid ületades tugevamaks ja targemaks saada.“

„Tehing, mille isa aastal 2010 Technopolisega sõlmis, andis meile toona rohkem arendusvõimekust ning neid võimalusi oleme kuni tänaseni linnaku mõlema arendajaga, sealhulgas Technopolis Ülemistega realiseerinud. Olgugi et meie osalus Technopolis Ülemistes oli kuni tänaseni 49%, oleme saanud Ülemiste Cityt tervikuna edasi viia ning väärub märkimist, et Technopolis Ülemiste omakapital kasvas neil aastail märkimisväärselt,“ selgitas Guido Pärnits. „Linnaku kontseptuaalsel arendamisel on olnud mõistagi võtmeroll emaettevõttel Mainoril, kuid Technopolise panust partnerina ei saa me alahinnata. Siiski tajusime viimastel aastatel, et nende areng on pidurdunud ning soov ettevõtte müüa saabus minu hinnangul õigel hetkel. Vaadates tagasi kõigele sellele, mida oleme suutnud võrdlemisi lühikese aja jooksul saavutada ning olla edukas mitte üksnes omaenese äritegevuses, vaid ka tugev ja sisuline partner Tallinna linnale ja Eesti riigile, oli meie kindel soov Technopolis ise ära osta ja saada seeläbi Eesti suurimaks bürookinnisvara arendajaks.“



23. veebruar 2024

## Parim targa linna koostööpartner 2023 on Nordea Eesti

Esimest korda anti Ülemiste Citys välja auhind parimale targa linna koostööpartnerile. Tänavu pälvis tunnustuse Nordea Eesti, kes on mitte ainult linnaku üürnik, vaid sisuline partner, kellega koosloomes on olnud rõõm tarka linna kujundada. Nordea tiim on panustanud aktiivselt kogukonda ja mõtleb kaasa sisuliste arenduste juures, et nii linnakui töökeskkond veelgi atraktiivsemaks ja toimivamaks muuta. Nordea esindajad astuvad üles Ülemiste City sündmustel ning jagavad oma teadmisi lahkelt kogukonnaga.



# VÕTMENÄITAJAD

## Ülemiste City võtmenäitajad (seisuga 31.03.2024)

Üüritav pind	191 000 m <sup>2</sup>
Sh üüritav büroopind	164 000 m <sup>2</sup>
Täituvus	91 %
Büroopinna täituvus	90 %

# FINANTSÜLEVAADE

## 1. KVARTALI 2024. AASTA PUHASKASUM ON 31 261 TUHAT EUROT.

### Netokäive ja ärikasum

- 1. kvartali netokäive on 6 104 tuhat eurot; netokäive kasvas 2023. aasta 1. kvartaliga võrreldes 33,4%.
- 1. kvartali ärikasum on 3 056 tuhat eurot; ärikasum langes 2023. aasta 1. kvartaliga võrreldes 2,4%.
- Puhaskasum on 31 261 tuhat eurot, sealhulgas 51% AS Technopolis Ülemiste ostmisega seotud finantstulu 30 133 tuhat eurot.

### Kulud

- 1. kvartali 2024. a opereerimiskulud on kasvanud 2 620 tuhandelt eurolt (1. kvartal 2023) 3 968 tuhandele eurole.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on kasvanud 1 734 tuhandelt eurolt (1. kvartal 2023) 1 928 tuhandele eurole.

### Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 219 858 tuhat eurot. Ettevõtte suuremad laenuandjad perioodi lõpus olid SEB Pank AS, Swedbank AS, Luminor Bank AS, OP Corporate Bank Plc, LHV Pank AS ning COOP Pank AS.
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 21361 tuhat eurot.

# JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud jaanuar-märts 2024. 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 2024. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Ursel Velve  
Juhatusesimees  
Tallinn, 30.04.2024

# KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	1 kv 2023	2 kv 2023	3 kv 2023	4 kv 2023	1 kv 2024
<b>MÜÜGITULU</b>	<b>4 576</b>	<b>4 278</b>	<b>4 421</b>	<b>4 867</b>	<b>6 104</b>
MÜÜDUD TEENUSTE KULU	-1 755	-1 348	-1 404	-2 056	-2 829
TEGEVUSKULUD	-865	-823	-859	-994	-1 139
KULUM	-34	-31	-31	-29	-29
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	1 202	826	889	665	932
MUUD ÄRITULUD	11	3	3	10	32
MUUD ÄRIKULUD	-4	-6	-2	-8	-15
<b>ÄRIKASUM*</b>	<b>3 131</b>	<b>2 899</b>	<b>3 017</b>	<b>2 455</b>	<b>3 056</b>
MUUD FINANTSTULUD	89	119	145	356	30 133
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-1 734	-1 867	-1 951	-2 171	-1 928
TULUMAKS	0	0	0	0	0
<b>PUHASKASUM</b>	<b>1 486</b>	<b>1 151</b>	<b>1 211</b>	<b>640</b>	<b>31 261</b>

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

# KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023	31.03.2024
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	214	198	162	162	144
KINNISVARAINVESTEERINGUD	198 279	200 870	204 254	215 152	434 532
MUUD	9 204	9 183	9 195	9 403	68
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	58 097	57 999	58 888	57 804	0
NÕUDED JA ETTEMAKSED	2 029	1 910	2 019	2 733	3 311
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	19 362	12 367	10 878	8 646	11 307
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>287 185</b>	<b>282 527</b>	<b>285 396</b>	<b>293 900</b>	<b>449 362</b>
<b>OMAKAPITAL</b>					
AKTIAKAPITAL	18 200	18 200	18 200	18 200	25 156
ÜLEKURSS					22 377
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
JAOTAMATA KASUM	136 705	137 086	138 297	141 617	166 664
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>156 825</b>	<b>157 206</b>	<b>158 417</b>	<b>161 737</b>	<b>216 117</b>
<b>KOHUSTUSED</b>					
LAENUKOHUSTUSED	126 605	120 583	121 430	124 273	219 858
MUUD KOHUSTUSED	686	778	834	934	3 055
VÕLAD JA ETTEMAKSED	3 069	3 960	4 715	6 956	10 332
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>130 360</b>	<b>125 321</b>	<b>126 979</b>	<b>132 163</b>	<b>233 245</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>287 185</b>	<b>282 527</b>	<b>285 396</b>	<b>293 900</b>	<b>449 362</b>



# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktiivkapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
<b>SALDO 31.12.2022</b>	<b>18 200</b>		<b>1 920</b>	<b>135 219</b>	<b>155 339</b>
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				-1 539	-1 539
ARUANDEPERIOODI KASUM				7 937	7 937
<b>SALDO 31.12.2023</b>	<b>18 200</b>		<b>1 920</b>	<b>141 617</b>	<b>161 737</b>
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID					
AKTIAKAPITALI SUURENDAMINE	6 956	22 377			29 333
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK				-6 214	-6 214
ARUANDEPERIOODI KASUM				31 261	31 261
<b>SALDO 31.03.2024</b>	<b>25 156</b>	<b>22 377</b>	<b>1 920</b>	<b>166 664</b>	<b>216 117</b>

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(Tuhandetes eurodes)

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1.kv 2023	2.kv 2023	3.kv 2023	4.kv 2023	1.kv 2024
PUHASKASUM	1 486	1 151	1 211	640	31 261
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	35	31	30	29	29
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-1 202	-826	-889	-665	-932
FINANTSTULUD JA KULUD	1 646	1 747	1 805	1 815	-28 205
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	335	242	-195	-559	222
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-684	1 124	1 039	57	1 413
SAADUD INTRESSID	33	16	220	16	3 485
SAADUD DIVIDENDID JA SAADUD RAHA SIDUSETTEVÕTTE AKTSIATE EEST	1 960	923	0	616	0
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-1 636	-1 900	-2 246	-1 975	-2 400
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>1 973</b>	<b>2 508</b>	<b>975</b>	<b>-26</b>	<b>4 873</b>
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	1.kv 2023	2.kv 2023	3.kv 2023	4.kv 2023	1.kv 2024
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-9	-16	6	-29	-12
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA MÜÜK	0	0	0	0	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-1 499	-2 695	-3 317	-4 226	-4 456
TÜTARETTEVÕTETE OST/SISSEMAKSE OMAKAPITALI	0	0	0	0	-25 466
ANTUD LAENUD	0	0	0	-25	0
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	0	0	0	1	6 201
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-1 508</b>	<b>-2 711</b>	<b>-3 311</b>	<b>-4 279</b>	<b>-23 733</b>
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST	1.kv 2023	2.kv 2023	3.kv 2023	4.kv 2023	1.kv 2024
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE/LUNASTAMINE	8 483	-6 377	0	0	0
AKTSIATE EMITEERIMINE	0	0	0	0	29 333
OMAAKTIATE OST/MÜÜK					-6 214
SAADUD LAENUD	301	1 228	1 710	3 701	4 254
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-719	-873	-863	-859	-5 852
MAKSTUD DIVIDENDID	0	-770	0	-769	0
<b>RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>8 065</b>	<b>-6 792</b>	<b>847</b>	<b>2 073</b>	<b>21 521</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>8 530</b>	<b>-6 995</b>	<b>-1 489</b>	<b>-2 232</b>	<b>2 661</b>
<b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES</b>	<b>10 832</b>	<b>19 362</b>	<b>12 367</b>	<b>10 878</b>	<b>8 646</b>
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	8 530	-6 995	-1 489	-2 232	2 661
<b>RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS</b>	<b>19 362</b>	<b>12 367</b>	<b>10 878</b>	<b>8 646</b>	<b>11 307</b>

# MAINOR

## ÜLEMISTE

Mainor Ülemiste AS  
Sepise 7  
11415 Tallinn  
Tel: +372 5304 6992  
E-mail: [info@mainorulemiste.ee](mailto:info@mainorulemiste.ee)  
[www.mainorulemiste.ee](http://www.mainorulemiste.ee)