

Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne

Oktoober – detsember 2018. a



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

2018. aasta 4. kvartali põhisündmused

31. oktoober 2018

Technopolis Ülemiste avab 1 800 m² ühistöötamise kontori Talinna kesklinnas

Ülemiste City linnaku kaasarendaja Technopolis Ülemiste AS laiendab oma tegevust linnakust väljapoole ning sõlmis lepingu Maakri Kvartal OÜ-ga, mille kohaselt rajatakse aadressile Maakri 19/2 uuenduslik ühistöötamise kontor. Kokku 20 privaatkontorist, 80 avatud töökohast, neljast seminariruumist ning ühistest sotsialiseerumise aladest koosnev UMA Maakri nimeline *coworking* kontor avab uksed suvel 2019. Technopolis Ülemiste jaoks on tegemist ajaloolise sammuga, enam kui kaheksa tegevusaasta jooksul tegutseme esmakordselt Ülemiste City linnaku piiridest väljaspool.

16. november 2018

Mainor Ülemiste avas Eesti suurima büroohoone

Mainor Ülemiste avas Ülemiste Citys Eesti suurima, 45 000 ruutmeetrise kogupinnaga büroohoone Öpiku maja. Ülemiste linnakut arendava Mainor Ülemiste juhatuse esimehe Margus Nõlvaku sõnul on 98% majast juba rendilepingutega kaetud ja värskelt avatud Öpiku maja teises tornis käib töö juba ligi 2 000 inimest enam kui 100 ettevõttes. Teiste seas alustasid hoones tööd Cleveron, Skeleton Technologies, ABB, AGA, Tele2 ja Nordea panga tugiteenuste keskus. 2019 aasta alguses avatakse kahe bürootorni vahelises galeriis uuenenud e-Estonia Showroom.

19. november 2018

Ülemiste Citys alustast tööd Eesti Rahvusvaheline maja

Kaheksa asutuse koostöös avatud Eesti Rahvusvahelise maja eesmärgiks on ühtse teenuskeskuse loomine Eestisse asunud välismaalastele (ka tagasipöörduvatele väliseestlastele) ja teda palganud ettevõtjale, tagamaks vajaliku info ja teenuste kättesaadavuse ühest kohast, sisseelamise sujuvamaks korraldamiseks ning välismaalase kohanemiseks ühiskonda. Rahvusvahelisest majast hakkab nõu saama isikutuvastuse, isikukoodi saamise, elukoha, töö- ja karjääri, ettevõtlusega alustamise, koolide ja lasteaedade, tervishoiu, sotsiaalkindlustuse, kultuuri, ühistransport, spordi ja vaba aja veetmise kohta. Lisaks on sama katuse alla planeeritud toimuma erinevad keeleõppe- ja kohanemisprogrammid, sotsialiseerumis- ja kultuuriüritused, kohtumised ettevõtetega jne.

13. detsember 2018

Ülemiste City uue kvartali arhitektuurikonkursil võistlevad Eesti arhitektid ja maailmakuulus Zaha Hadid büroo

Ülemiste linnakusse rajatava ambitsioonika tulevikukompleksi kõrgetasemelisel arhitektuurikonkursil pääses koos Londoni tippbürooga Zaha Hadid Architects finaali Eesti büroo 3+1 Arhitektid. Enam kui 30 000 ruutmeetril laiuv ja kolme eri kinnistut ühendav Valukoja kvartali tulevikuarendus Ülemiste Citys saab olema piirkonna esimese sedavõrd mitmetahuline kompleks, kus peaks terviklikult olema lahendatud mitmed erinäolised funktsioonid: kodud, bürood ja koolid.

20. detsember 2018

Ülemiste Cityt arendava Mainor Ülemiste tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ sõlmis SEB Pangaga 40 miljoni euro suuruse laenulepingu

Mainor Ülemiste juhatuse esimehe Margus Nõlvaku kinnitusel on SEB Pangaga sõlmitud laenuleping Ülemiste City viimase 10 aasta ehk euro-aja suurim. Uue hariduskompleksi ja kontorite kõrval on värske finantseeringu toel kavas alustada linnakusse uuendusliku tervisemaja ehitamist aga jätkata ka linnaku uusima suuna – elukondliku kinnisvara arendamist. Tänu mahukale lepingule refinantseeritakse osaliselt ka varasemaid Öpiku kvartali arendamiseks võetud kohustusi.

Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 31.12.2018

Üüritud pind	189 620 m ²
Täituvus	97%

Finantsülevaade

4. kvartali 2018. aasta puhaskasum on 1 664 tuhat eurot.

Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 2 410 tuhat eurot; netokäive tõusis 2017. aasta 4. kvartaliga võrreldes 18,4%
- Puhaskasum on 1 664 tuhat eurot, kasv 2017. a 4. kvartaliga võrreldes 43,4%

Kulud

- 4. kvartali 2018. a opereerimiskulud on kasvanud 1 083 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2017) 1 295 tuhandele eurole
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on 724 tuhat eurot, kasv võrreldes 2017. a 4. kvartaliga 16,6% (621 tuhat eurot)

Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 77 806 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid SEB Pank AS, LHV Pank AS, OP Corporate Bank Plc ning Luminor Bank AS
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 16 500 tuhat eurot

Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud oktoober-detsember 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.

Oktoober-detsember 2018. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak
Juhatuse esimees
Tallinn, 31.01.2019. a

Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	4 kv 2017	1 kv 2018	2 kv 2018	3 kv 2018	4 kv 2018
Müügitulu	2 035	2 194	2 067	2 127	2 410
Müüdnud teenuste kulu	-699	-732	-557	-649	-756
Tegevuskulud	-649	-481	-506	-434	-539
Kulum	-14	-12	-12	-11	-11
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest*	981	1 038	1 054	1 127	1 191
Muud äritulud	14	4	0	6	25
Muud ärikulud	-4	-2	-1	-5	-7
Ärikasum*	1 664	2 009	2 045	2 161	2 313
Muud finantstulud	117	1	2	2	75
Intressikulud ja muud finantskulud	-621	-509	-722	-518	-724
Tulumaks	0	0	0	0	0
Puhaskasum*	1 160	1 501	1 325	1 668	1 664

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

Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	31.12.2017	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	83	72	66	101	153
Kinnisvarainvesteeringud	102 070	106 421	112 307	117 283	119 845
Muud	9 348	9 320	9 332	9 352	9 606
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud *	33 517	34 555	34 377	35 504	36 695
Nõuded ja ettemaksed	1 246	1 533	2 389	1 621	1 428
Raha ja raha ekvivalendid	9 400	8 693	9 049	10 798	9 620
VARAD KOKKU	155 664	160 594	167 520	174 659	177 347
Omakapital					
Aktiivkapital	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200
Reservkapital	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum *	70 817	72 318	72 410	74 079	75 743
OMAKAPITAL KOKKU	91 937	93 438	93 530	95 199	95 199
Kohustused					
Laenukohustused	59 823	62 777	68 692	75 690	77 806
Muud kohustused	611	645	704	789	733
Võlad ja ettemaksed	3 293	3 734	4 594	2 981	1 945
KOHUSTUSED KOKKU	63 727	67 156	73 990	79 460	80 484
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	155 664	160 594	167 520	174 659	177 347

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

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	4.kv 2017	1.kv 2018	2.kv 2018	3.kv 2018	4.kv 2018
Rahavood äritegevusest					
Puhaskasum	1 160	1 501	1 325	1 668	1 664
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum	14	12	12	11	11
Tulu kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	-981	-1 038	-1 054	-1 127	-1 191
Finantstulud ja kulud	504	508	681	493	649
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	676	-329	-367	-212	-366
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	629	552	1 067	-1 265	-1 044
Saadud intressid	0	0	0	0	0
Saadud dividendid	0	0	616	308	308
Makstud intressid ja muud finantskulud	-621	-509	-722	-518	-724
Tulumaks	0	0	0	0	0
Rahavood äritegevusest kokku	1 381	697	1 558	-218	-693
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	0	0	-46	-52
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-4 810	-4 338	-5 900	-4 976	-2 548
Antud laenud	0	0	0	0	0
Antud laenude tagastamine	0	0	0	0	0
Ettevõtete soetamine	0	0	0	0	-3
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-4 810	-4 338	-5 900	-5 022	-2 603
Rahavood finantsinvesteeringustegevusest					
Võlakirjade emiteerimine	2 620	14	1 204	1 162	0
Saadud laenud	2 344	3 284	5 056	6 167	2 452
Saadud laenude tagasimaksed	-369	-364	-330	-340	-335
Makstud dividendid	0	0	-1 232	0	0
Rahavood finantsinvesteeringustegevusest kokku	4 595	2 934	4 698	6 989	2 117
RAHAVOOD KOKKU	1 166	-707	356	1 749	-1 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 234	9 400	8 693	9 049	10 798
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 166	-707	356	1 749	-1 178
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	9 400	8 693	9 049	10 798	9 620

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee