

# Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne

Juuli – September 2018. a



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

## 2018. aasta 3. kvartali põhisündmused

### **Mainor Ülemiste tütarettevõtte sõlmis 10,7 miljoni eurose krediidilepingu**

Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ sõlmis OP Corporate Bank Plc Eesti filiaaliga 10,7 miljoni eurose krediidilepingu, millega refinantseeritakse olemasolev Nordea Panga laen ja finantseeritakse Lurichi majade ehitust.

Lurichi kvartali 13-korruselise üürikorteritega maja ja 8-korruselise bürootorn aadressiga Valukoja tänav 10 ehitatakse vanade Dvigateli hoonete paekivimüüride vahele. Hoonete kavandatud valmimisaeg on 2020. aasta esimeses pooles, mille järel saab moodne linnak ööpäevaringse elutegevuse.

### **Simson Ülemiste City-s: Rail Balticu ühisterminalil on potentsiaali saada koos lennujaamaga uueks Eesti väravaks**

Ülemiste City-sse visiidile saabunud majandus- ja taristuminister Kadri Simson toetas ideed muuta Rail Balticu terminal koos Tallinna lennujaamaga terviklikuks Eesti väravaks. Simson ja Ülemiste City arendajad olid ühel meelel, et oluline on jõuda detailplaneeringu vastuvõtmise ning projekteerimise alustamiseni, kuna 2026. aasta ei ole enam kaugel. Kava kohaselt tekib Ülemistele transpordisõlm, mis paikneb esindusliku Euroopa väljaku ääres.

Lisaks leiti, et transpordi sõlmpunktina toimimise eelduseks on head ühendused rajatava Rail Balticu terminali ümbruses. See hõlmab Rail Balticu ristumiste projekteerimist Tallinnas, aga ka Rail Balticu ühisterminali sidumist südalinnaga.

### **Ülemistel tegutsev rahvusvaheline kool sai IB-õppe kandidaatkooli staatuse**

Rahvusvahelise Bakalaureuseõppe Organisatsioon omistas Tallinnas Ülemiste linnakus mullu tegevust alustanud Tallinna Rahvusvahelisele Koolile IB kandidaatkooli staatuse ülemaailmselt tunnustatud algastme õppekava rakendamiseks.

Tallinna Rahvusvahelise Kooli direktori Olavi Otepalu sõnul on Eestis resideeruvate välismaalaste jaoks IB ehk International Baccalaureate tuntud ja usaldusväärne õppeprogramm, mis võimaldab lastel ühest riigist teise liikumisel sujuvalt haridusteed jätkata, kuna kogu IB filosoofia on tugevalt keskendunud õppe rahvusvahelisusele.

### **Otsustatud: rahva lemmikprojekt saab Ülemiste City uueks südameks**

Mainor Ülemiste nõukogu kinnitas, et nelja tippbüroo vahel toimunud Ülemiste City südamesse planeeritava ärihoone arhitektuurikonkursi võitis Arhitektuuribüroo Pluss töö, mis pälvis ülekaalukalt suurima toetuse ka linnaku Facebooki lehel toimunud [rahvahääletusel](#).

Arhitektuurikonkursil osalenud neli Eesti tippbürood esitasid kavandid Ülemiste City keskmes, Sepapaja tn 10 kinnistul asuva 1899. aastast pärit paekivist tehasehoone kaasajastamiseks ja laiendamiseks.

### **Technopolis Ülemiste kavandab uue büroohoone, parkimismaja ja linnaväljaku ehitust**

Ülemiste City linnaku arendaja Technopolis Ülemiste AS investeerib lähiajal 25 miljonit eurot uue 12-korruselise büroohoone, 5-korruselise parkimismaja ja linnaväljaku ehitusse aadressile Sepapaja tn 1. Parkimismaja valmib 2019. aasta lõpuks ning büroohoone 2020. aasta kevadeks.

Technopolis Ülemiste ASi juhatuse esimehe Gert Jostovi hinnangul soosib turuolukord linnakusse uute büroohonete ehitamist. „Technopolis Ülemiste poolt pakutavate üüripindade täituvus on turu keskmisest tunduvalt kõrgem. Nõudlus uute büroopindade järel on olemas nii linnakus sees, kus ettevõtted otsivad pidevalt võimalusi laienemiseks, kui ka väljastpoolt. See on hea eeldus projekti õnnestumisele,“ sõnas Jostov.

Sepapaja tn 1 hoonete ehitusega muutub Ülemiste City visuaalne ilme olulisel määral. Tegemist on linnaku nn „väravahoonetega“, mis asuvad kahe tähtsa sissepääsutee Suur-Sõjamäe ja Lõõtsa tänava vahetus läheduses ning neist saab oluline maamärk kõigile, kes lähenevad linnakule Lasnamäe ja kesklinna poolt.

### **Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 30.09.2018**

Üüritud pind	176 771 m <sup>2</sup>
Täituvus	97%

## Finantsülevaade

3. kvartali 2018. aasta puhaskasum on 1 668 tuhat eurot.

### Netokäive ja puhaskasum

- 3. kvartali netokäive on 2 127 tuhat eurot; netokäive tõusis 2017. aasta 3. kvartaliga võrreldes 11,7%
- Puhaskasum on 1 668 tuhat eurot, kasv 2017. a 3. kvartaliga võrreldes 20,3%

### Kulud

- 3. kvartali 2018. a opereerimiskulud on kasvanud 985 tuhandelt eurolt (3. kvartal 2017) 1 083 tuhandele eurole
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on 518 tuhat eurot, kasv võrreldes 2017. a 3. kvartaliga 2,4% (506 tuhat eurot)

### Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 75 690 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid Nordea Bank Abp, LHV Pank AS, OP Corporate Bank Plc ning Luminor Bank AS
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 15 850 tuhat eurot

## Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud juuli-september 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.

Juuli-september 2018. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak  
Juhatuse esimees  
Tallinn, 31.10.2018. a

# Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>3 kv 2017</b>	<b>4 kv 2017</b>	<b>1 kv 2018</b>	<b>2 kv 2018</b>	<b>3 kv 2018</b>
<b>Müügitulu</b>	<b>1 904</b>	<b>2 035</b>	<b>2 194</b>	<b>2 067</b>	<b>2 127</b>
Müüdnud teenuste kulu	-520	-699	-732	-557	-649
Tegevuskulud	-465	-649	-481	-506	-434
Kulum	-16	-14	-12	-12	-11
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest*	953	981	1 038	1 054	1 127
Muud äritulud	1	14	4	0	6
Muud ärikskulud	-1	-4	-2	-1	-5
<b>Ärikasum</b>	<b>1 856</b>	<b>1 664</b>	<b>2 009</b>	<b>2 045</b>	<b>2 161</b>
Muud finantstulud	36	117	1	2	2
Intressikulud ja muud finantskulud	-506	-621	-509	-722	-518
Tulumaks	0	0	0	0	0
<b>Puhaskasum*</b>	<b>1 386</b>	<b>1 160</b>	<b>1 501</b>	<b>1 325</b>	<b>1 668</b>

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

# Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	93	83	72	66	101
Kinnisvarainvesteeringud	95 748	102 070	106 421	112 307	117 283
Muud	9 679	9 348	9 320	9 332	9 352
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud *	30 498	33 517	34 555	34 377	35 504
Nõuded ja ettemaksed	1 673	1 246	1 533	2 389	1 621
Raha ja raha ekvivalendid	8 234	9 400	8 693	9 049	10 798
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>145 925</b>	<b>155 664</b>	<b>160 594</b>	<b>167 520</b>	<b>174 659</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 *	66 374	70 817	72 318	72 410	74 079
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>87 494</b>	<b>91 937</b>	<b>93 438</b>	<b>93 530</b>	<b>95 199</b>
<b>Kohustused</b>					
Laenukohustused	55 217	59 823	62 777	68 692	75 690
Muud kohustused	531	611	645	704	789
Võlad ja ettemaksed	2 683	3 293	3 734	4 594	2 981
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>58 431</b>	<b>63 727</b>	<b>67 156</b>	<b>73 990</b>	<b>79 460</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>145 925</b>	<b>155 664</b>	<b>160 594</b>	<b>167 520</b>	<b>174 659</b>

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

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	3.kv 2017	4.kv 2017	1.kv 2018	2.kv 2018	3.kv 2018
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Puhaskasum	1 386	1 160	1 501	1 325	1 668
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum	16	14	12	12	11
Tulu kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	-953	-981	-1 038	-1 054	-1 127
Finantstulud ja kulud	470	504	508	681	493
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14	676	-329	-367	-212
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	527	629	552	1 067	-1 265
Saadud intressid	0	0	0	0	0
Saadud dividendid	0	0	0	616	308
Makstud intressid ja muud finantskulud	-506	-621	-509	-722	-518
Tulumaks	-190	0	0	0	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>736</b>	<b>1 381</b>	<b>697</b>	<b>1 558</b>	<b>-218</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-32	0	0	0	-46
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-4 162	-4 810	-4 338	-5 900	-4 976
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>-4 194</b>	<b>-4 810</b>	<b>-4 338</b>	<b>-5 900</b>	<b>-5 022</b>
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest</b>					
Võlakirjade emiteerimine	0	2 620	14	1 204	1 162
Saadud laenud	3 755	2 344	3 284	5 056	6 167
Saadud laenude tagasimaksed	-358	-369	-364	-330	-340
Makstud dividendid	0	0	0	-1 232	0
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest kokku</b>	<b>3 397</b>	<b>4 595</b>	<b>2 934</b>	<b>4 698</b>	<b>6 989</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-61</b>	<b>1 166</b>	<b>-707</b>	<b>356</b>	<b>1 749</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>8 295</b>	<b>8 234</b>	<b>9 400</b>	<b>8 693</b>	<b>9 049</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-61	1 166	-707	356	1 749
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>8 234</b>	<b>9 400</b>	<b>8 693</b>	<b>9 049</b>	<b>10 798</b>

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee