

An aerial architectural rendering of a large-scale urban development. The scene features a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, there are several tall, modern buildings with unique, curved, and perforated facades. To the left, a large, low-rise building with a blue roof is visible. The middle ground is filled with various residential and commercial buildings of different heights and styles, interspersed with green spaces and trees. In the background, a wide road with a green median and a line of trees separates the development from a distant horizon. The overall atmosphere is bright and sunny, with long shadows cast by the buildings.

MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

jaanuar – märts 2023

2023. AASTA 1. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

3. jaanuar 2023

Mainor Ülemiste AS juhatusega liitus Rauno Mätas

Alates 1. jaanuarist kuulub Mainor Ülemiste AS-i juhatusse Rauno Mätas, kes on ettevõttes töötanud alates 2020. aastast ning selle aja jooksul täitnud nii arenduste projektijuhi kui arendusjuhi rolli.

Rauno Mätasel on pikaajaline rahvusvaheline kogemus arhitektuuri ja kinnisvaraarenduse valdkonnas. Varem on ta töötanud arhitektina ettevõttes Swiss Property ning juhtinud arendusprojekte Nobe Partnersis ja Endoveris. Mainor Ülemiste AS-i juhatuses on tema vastutusvaldkonnaks Ülemiste City arendus- ja ehitustegevus koostöös teiste linnakut arendavate ettevõtetega.

Mainor Ülemiste AS juhatus jätkab kolmeliikmelisena ning sinna kuuluvad lisaks Mätasele juhatuse esimees ja ettevõtte tegevjuht Ursel Velve ning kliendikogemuse juht Julius Stokas.

19. jaanuar 2023

Ülemiste City laiendab terviselinnakut

Ülemiste City investeerib linnaku järjekorras teise Tervisemaja ehitusse üle 20 miljoni euro ning laiendab veelgi pakutavate tervishoiuteenuste ja -võimaluste valikut. Pooleda aasta pärast Sepapaja 12 aadressile kerkivale seitsmekorruselisele hoonele väljastati ehitusluba detsembri lõpus. Ehituse peatöövõtjaks on OÜ Fund Ehitus. Ehitustööd algasid jaanuaris 2023 ning plaanitud valmimisajaks on juuli 2024. Projekti maksumuseks on 20,5 miljonit eurot, millest 15,4 miljoni euro ulatuses on rahastajaks SEB ja Luminori pankade sündikaat.

Teine Tervisemaja on 2020. aastal avatud ja edukalt käivitunud esimese Tervisemaja loomulik jätk ning loob uute teenuste kaudu sünergiat personaalmeditsiini, kirurgia, diagnostika ja ennetus- ning taastusravi valdkonnas. Hoone ehitamisel on lähtutud eelkõige selle funktsioonist – inimeste tervendamine, tervise hoidmine ja elukvaliteedi parandamine.



22. veebruar 2023

Alma Tominga nimeline büroohoone sai LEED GOLD sertifikaadi

Rahvusvaheliselt tuntud LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) sertifikaadiga tunnustatakse hooneid, mille projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse keskkonnasäästu ja säästva arengu põhimõtteid.

Alma Tominga nimeline büroohoone jätkab linnaku senist traditsiooni tagada igale uuele büroohoonele LEED sertifikaat, luues spetsiaalseid nõudeid arvesse võttes hoolika projekteerimise ja ehitusprotsessi juures keskkonnasõbralikuma ja energiasäästlikuma hoone. Üle 20 000 ruutmeetri suuruse maja peaprojekteerija on arhitektuuribüroo PLUSS ning ehitajad Nordeconi ja NOBE meeskonnad.

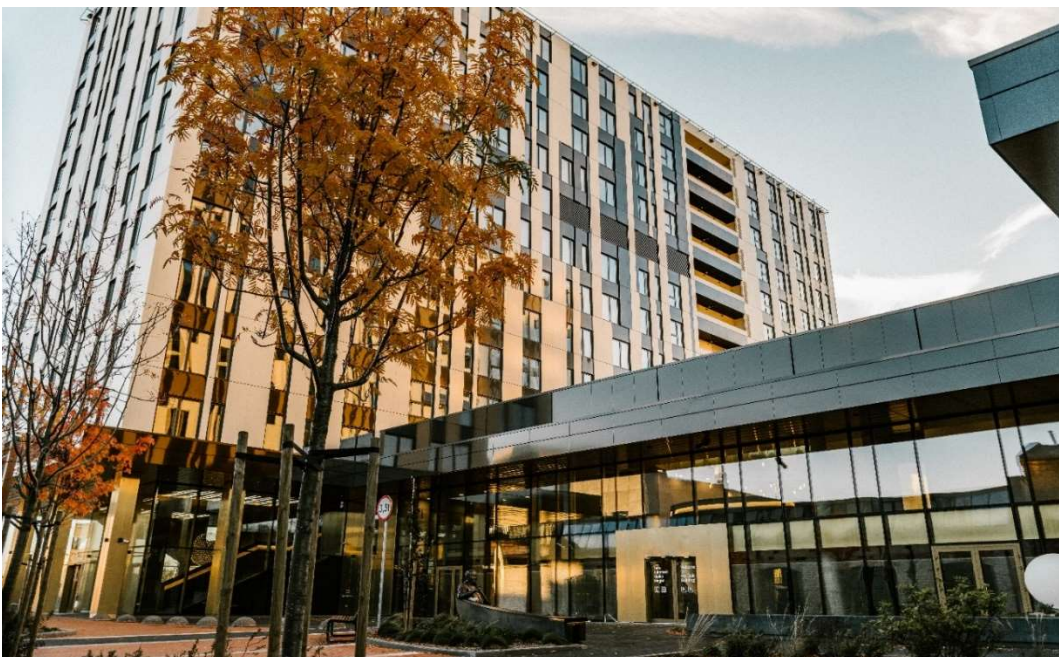


27. veebruar 2023

Ülemiste City viib kõik büroohooned tehisintellektipõhisele energijuhtimisele

Ülemiste City arendaja Mainor Ülemiste AS ning tehnoloogiettevõtte R8 Technologies vahel sõlmitud lepingu kohaselt laieneb tehisintellektipõhine energijuhtimine kõikidele Mainor Ülemiste hallatavatele ärihoonetele, tuues kaasa olulise energiasäästu kokku ligi 78 000 ruutmeetril kontoripindadel.

R8 ennetavalt reageerival digitaalsel energijuhtimise süsteemil on oluline roll ärihoonetes keskkonnasäästlike lahenduste saavutamisel, mis aitab ärilinnaku arendajal energiakulusid kokku hoida. Näiteks aitas digitaalne operaator eelmisel aastal kokkuvõttes säästa enam kui 194 000 eurot.



2. märts 2023

Mainor Ülemiste võlakirjade suunatud pakkumise tulemused

Mainor Ülemiste AS lõpetas 4-aastaste tagamata võlakirjade suunatud pakkumise, mida algselt oli plaanis pakkuda kogusummas 10 miljonit eurot (õigusega suurendada kuni 15 miljoni euroni). Investorid märkisid võlakirju kokku 12 106 000 euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust 1,2 korda rohkem. Mainor Ülemiste AS-i juhatus otsustas rahuldada kõik märkimised ja suurendada emissiooni 12 106 000 euroni.

Võlakirjade müügihind oli võrdne nominaalväärtusega ning võlakirjade fikseeritud intressimäär on 8,5% aastas. Lõppenud pakkumine oli esimene osa ettevõtte tagamata võlakirjade programmist kogumahuga kuni 20 miljonit eurot, millest saadavaid vahendeid kasutatakse Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud Mainor Ülemiste 05.04.2023 võlakirjade (ISIN: EE3300111343) refinantseerimiseks. Lõppenud emissioon oli edukas kõigis kolmes Balti riigis ning kokku osales 100 investorit.

VÕTMENÄITAJAD

Ülemiste City võtmenäitajad (seisuga 31.03.2023)

Üüritav pind	218 100 m ²
Sh üüritav büroopind	167 300 m ²
Täituvus	92%
Büroopinna täituvus	93%

FINANTSÜLEVAADE

1. KVARTALI 2023. AASTA PUHASKASUM ON 1 486 TUHAT EUROT.

Netokäive ja puhaskasum

- 1. kvartali netokäive on 4 576 tuhat eurot; netokäive kasvas 2022. aasta 1. kvartaliga võrreldes 22,5%.
- 1. kvartali ärikasum on 3 131 tuhat eurot; ärikasum kasvas 2022. aasta 1. kvartaliga võrreldes 5,1%.
- Puhaskasum on 1 486 tuhat eurot, langus 2022. a 1. kvartaliga võrreldes 35,1%.

Kulud

- 1. kvartali 2023. a opereerimiskulud on kasvanud 2 198 tuhandelt eurolt (1. kvartal 2022) 2 620 tuhandele eurole.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on kasvanud 697 tuhandelt eurolt (1. kvartal 2022) 1 734 tuhandele eurole.

Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 126 605 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid SEB Pank 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 14 885 tuhat eurot.

JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud jaanuar-märts 2023. a vahearuanne 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 2023. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Ursel Velve
Juhatuse esimees
Tallinn, 21.04.2023

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	1 kv 2022	2 kv 2022	3 kv 2022	4 kv 2022	1 kv 2023
MÜÜGITULU	3 734	3 814	4 067	4 607	4 576
MÜÜDUD TEENUSTE KULU	-1 328	-1 325	-1 632	-2 318	-1 755
TEGEVUSKULUD	-870	-830	-789	-899	-865
KULUM	-43	-39	-40	-24	-34
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	1 265	1 058	1 164	1 011	1 202
MUUD ÄRITULUD	223	7	3	4	11
MUUD ÄRIKULUD	-3	-1	-6	-7	-4
ÄRIKASUM*	2 978	2 684	2 767	2 374	3 131
MUUD FINANTSTULUD	9	32	15	430	89
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-697	-819	-772	-963	-1 734
TULUMAKS	0	-17	0	0	0
PUHASKASUM*	2 290	1 880	2 010	1 841	1 486

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

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	314	289	260	239	214
KINNISVARAINVESTEERINGUD	170 944	176 874	181 459	196 780	198 279
MUUD	9 033	9 007	8 974	9 164	9 204
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	47 755	47 318	48 482	58 855	58 097 *
NÕUDED JA ETTEMAKSED	1 941	2 308	2 200	2 348	2 029
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	11 610	12 003	10 856	10 832	19 362
VARAD KOKKU	241 597	247 799	252 231	278 218	287 185

OMAKAPITAL

AKTIAKAPITAL	18 200	18 200	18 200	18 200	18 200
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
JAOTAMATA KASUM	108 689	108 989	110 999	135 219	136 705 *
OMAKAPITAL KOKKU	128 809	129 109	131 119	155 339	156 825

KOHUSTUSED

LAENUKOHUSTUSED	106 795	110 916	115 717	118 541	126 605
MUUD KOHUSTUSED	1 287	1 310	1 322	676	686
VÕLAD JA ETTEMAKSED	4 706	6 464	4 073	3 662	3 069
KOHUSTUSED KOKKU	112 788	118 690	121 112	122 879	130 360
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	241 597	247 799	252 231	278 218	287 185

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
SALDO 31.12.2021	18 200	1 920	106 399	126 519
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 580	-1 580
ARUANDEPERIOODI KASUM			30 400	30 400
SALDO 31.12.2022	18 200	1 920	135 219	155 339
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 486	1 486
SALDO 31.03.2023	18 200	1 920	136 705	156 825

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1.kv 2022	2.kv 2022	3.kv 2022	4.kv 2022	1.kv 2023
PUHASKASUM	2 290	1 880	2 010	1 841	1 486
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	43	39	40	24	35
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-1 265	-1 058	-1 164	-1 011	-1 202
FINANTSTULUD JA KULUD	688	819	772	963	1 646
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	216	-341	-71	-333	335
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-1 223	1 712	-2 293	-646	-684
SAADUD INTRESSID	26	32	15	18	33
SAADUD DIVIDENDID JA SAADUD RAHA SIDUSETTEVÕTTE AKTSIATE EEST	0	1 495	0	0	1 960
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-714	-819	-772	-963	-1 636
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	61	3 759	-1 321	-107	1 973
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	1.kv 2022	2.kv 2022	3.kv 2022	4.kv 2022	1.kv 2023
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-66	-31	-41	-54	-9
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA MÜÜK	0	0	0	0	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-4 037	-5 876	-4 586	-2 347	-1 499
ANTUD LAENUD	0	0	0	0	0
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	0	0	0	0	0
ETTEVÕTETE SOETAMINE	0	0	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-4 103	-5 908	-4 627	-2 401	-1 508
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST	1.kv 2022	2.kv 2022	3.kv 2022	4.kv 2022	1.kv 2023
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE	0	0	0	0	8 484
SAADUD LAENUD	3 469	4 837	5 546	3 216	301
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-744	-716	-745	-732	-719
MAKSTUD DIVIDENDID	0	-1 580	0	0	0
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	2 725	2 541	4 801	2 484	8 065
RAHAVOOD KOKKU	-1 317	393	-1 147	-24	8 530
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	12 927	11 610	12 003	10 856	10 832
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-1 317	393	-1 147	-24	8 530
RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	11 610	12 003	10 856	10 832	19 362



Mainor Ülemiste AS
Sepise 7
11415 Tallinn
Tel: +372 5304 6992
E-mail: info@mainorulemiste.ee
www.mainorulemiste.ee