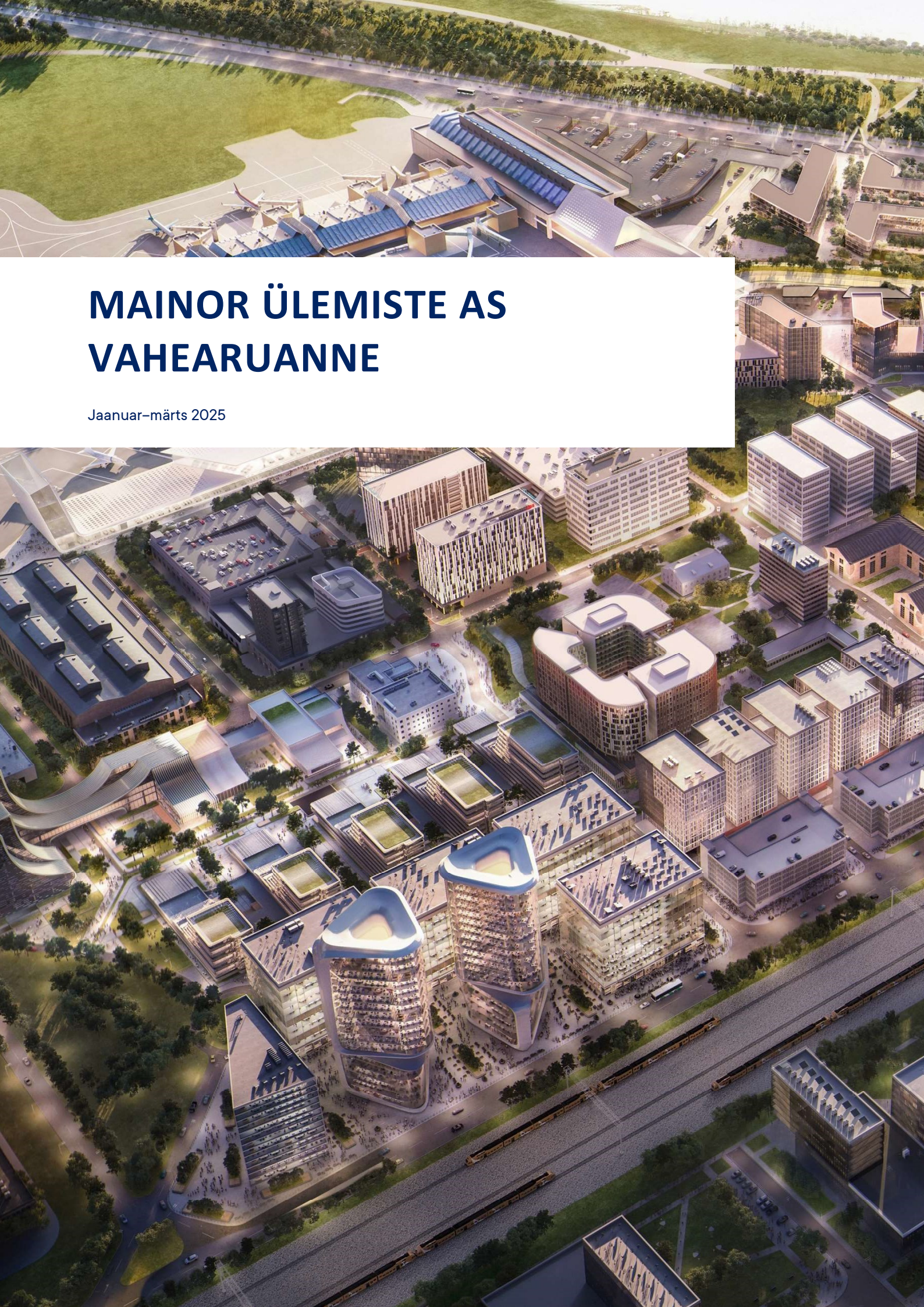




MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

Jaanuar-märts 2025

2025. AASTA 1. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

30. jaanuar 2025

Ülemiste City vastvalminud hariduskompleksis avas ukseid Tallinna Rahvusvahelise Kooli uus hoone ja Ülemiste kogukonnamaja

Ülemiste City uues hariduskompleksis avati 29. jaanuaril kooli- ja kogukonnamaja, kus alustas tegevust Eesti suurim eraalgatuslik rahvusvaheline kool – Tallinna Rahvusvaheline Kool. Vastvalminud hoonekompleks kannab 20. sajandi tuntud pedagoogikateadlase Hilda Taba nime.

Tallinna Rahvusvahelise Kooli hooneosa ja Ülemiste kogukonnamaja esimese etapi ehitajaks oli NOBE. Hoone brutopind on ligikaudu 6000 m² ning ehitustööde kogumaksumuseks kujunes ligikaudu 11,5 miljonit eurot. Ülemiste hariduskvartali projekti arhitektuurilise lahenduse autorid olid 3+1 Arhitektid ning välisruumi kujundasid TajuRuum maastikuarhitektid. Projekti rahastas OP Corporate Bank. Kooli aitasid tänapäevaseks ehitada Tartu Ülikooli Liikuma Kutsuva Kooli teadlased.



25. märts 2025

Uus tervisemaja koos moodsa hooldekoduga – Ülemiste Cityst saab Baltikumi suurim terviselinnak



Ülemiste City terviselinnak laieneb veelgi – 2027. aasta esimesel poolaastal valmib linnaku kolmas tervisemaja, millega saab Ülemiste City terviseklastrist Baltikumi suurim erakapitalil põhinev terviselinnak. Uue maja ankurüürnikuks saab kaasaegse hooldekoduteenuse pakkuja Pihlakodu.

Mainor Ülemiste juhatuse liikme Sten Pärnitsa sõnul on terviselinnaku laiendamine arendajate selge fookus ja loomulik arengusuund, mille eesmärk on pakkuda inimestele kvaliteetseid terviseteenuseid ja toetada paremat elukvaliteeti.

Uue tervisemaja ankurüürnikuks saab Pihlakodu – üks Eesti juhtivaid hooldekodusid, kes avab hoones uue tiptasemel hooldekodu. Tegemist on Eesti mõistes ainulaadse skandinaavialikul mudelil põhineva hooldekoduga, kus eakaid ei eraldata, vaid lõimitakse kogukonda.

Lisaks üldhooldusteenust pakkuvale Pihlakodule saab hoones paiknema lai valik terviseteenuste pakkujaid, näiteks perearstid, viljatusravi, silmakliinik, füsioteraapia ja hambaravi.

Kolmanda tervisemaja rajamisse investeeritakse 18 miljonit eurot. Arhitektuuriliselt järgib uus 7700 m² hoone Tervisemaja 2 kontseptsiooni ja kavandi autoriks on sarnaselt eelnevale majale Apex Arhitektuuribüroo. Ehitushange kuulutatakse välja aprillis ning see kestab kuni juuli keskpaigani.

8. aprill 2025

Mainor Ülemiste uueks juhiks saab Sten Pärnits

AS Mainor Ülemiste nõukogu nimetas alates 1. maist 2025 ettevõtte uueks juhatuse esimeheks Sten Pärnitsa, kes on Ülemiste City pikaajaline arendaja.

„Steni võimekus arendada mitmekesist 24/7 linnakut, juhtida nii innovatsiooni kui ka teenuste ja kogukonna arendusi, on kahtlemata tema tugevus,“ ütles AS Mainor Ülemiste ja AS Mainori nõukogu esimees Guido Pärnits. „Tema senine töö Technopolis Ülemiste ja Mainor Ülemiste müügi- ja kliendikogemuse tiimide ühendamisel, digisüsteemide rakendamisel ning kogukonnafondi arendamisel on olnud väga tugev näide sellest, kuidas ühendatakse visioon ja praktiline teostus.“

„Eesti suurima kinnisvaraettevõtte uue, suurt pilti mõistva tiimi ühise eesmärgi nimel tööle innustamine eeldab selget visiooni, ühtset sõnumit ning tugevaid kommunikatsioonioskusi nii ettevõtte sees kui ka väljaspool. Just nende omadustega paistab Sten silma ning on seetõttu väga sobiv valik sellele vastutusrikkale positsioonile,“ lisas Guido Pärnits.

Sten Pärnits alustas oma teekonda Ülemiste Citys juba 2008. aastal Ülo Pärnitsa sekretärina. Ta on töötanud nii AS Mainor Ülemiste nõukogus (2017–2023) kui ka AS Mainori nõukogus (2013 – tänaseni) ning olnud juhtivas rollis mitmete suuremahuliste projektide juures – sealhulgas kõigi Tervisemajade arenduses ning müügi- ja kliendihalduse valdkonna eest vastutajana alates 2023. aastast.



MAINOR ÜLEMISTE AS

KONSOLIDEERITUD VÕTMENÄITAJAD

SEISUGA 31.03.2025

Üüritav pind	199 400 m ²
Sh üüritav büroopind	169 100 m ²
Täituvus	85%
Büroopinna täituvus	90%

FINANTSÜLEVAADE

2025. AASTA 1. KVARTALI PUHASKASUM ON 3 134 TUHAT EUROT.

Netokäive ja puhaskasum

- 1. kvartali netokäive on 10 812 tuhat eurot; netokäive kasvas 2024. aasta 1. kvartaliga võrreldes 1,8 korda.
- 1. kvartali ärikasum on 5 802 tuhat eurot; ärikasum kasvas 2024. aasta 1. kvartaliga võrreldes 1,9 korda.
- Puhaskasum on 3 134 tuhat eurot.

Kulud

- 1. kvartali opereerimiskulud on 4 990 tuhat eurot, 2024. aasta 1. kvartalis olid need 3 968 tuhat eurot.
- Laenuude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on kasvanud 2 788 tuhande euroni, 2024. aasta 1. kvartalis olid need 1 984 tuhat eurot.

Intressi kandvad kohustused

- Intressi kandvad kohustused on 228 007 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 konsolideeritud kasutamata laenuvõimalusi summas 17 404 tuhat eurot.

Seoses Technopolis Ülemiste AS-i (uus nimi TÜC Majad AS) aktsiate ostmise ja osaluse suurenemisega 49% pealt 100%-ni, konsolideerib Mainor Ülemiste AS alates 2024. aasta 2. kvartalist TÜC Majad AS-i finantstulemusi.

JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud jaanuar-märts 2025. 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 2025. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Ursel Velve
Juhatuse esimees
Tallinn, 30.04.2025

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	1. kv 2024	2. kv 2024	3. kv 2024	4. kv 2024	1. kv 2025
MÜÜGITULU	6 105	9 661	9 628	27 059	10 812
MÜÜDUD TEENUSTE JA KAUPADE KULU	-3 058	-3 174	-3 106	-15 203	-3 915
TEGEVUSKULUD	-910	-1 295	-1 039	-1 479	-1 075
KULUM	-30	-29	-29	-29	-19
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST	932	0	0	0	0
MUUD ÄRITULUD	33	2 420	48	7 640	9
MUUD ÄRIKULUD	-16	-8	-5	-8	-10
ÄRIKASUM	3 056	7 575	5 497	17 980	5 802
MUUD FINANTSTULUD	30 189	40	37	37	120
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-1 984	-3 564	-3 628	-2 860	-2 788
TULUMAKS	0	0	0	-491	0
PUHASKASUM	31 261	4 051	1 906	14 666	3 134

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	144	126	151	158	183
KINNISVARAINVESTEERINGUD	434 532	440 452	447 001	447 835	449 626
MUUD	68	20	20	15	15
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	0	0	0	0	0
NÕUDED JA ETTEMAKSED	3 311	8 929	3 729	3 149	2 739
LÜHIAJALINE FINANTSINVESTEERING	0	0	0	2 000	7 000
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	11 307	9 520	9 468	19 109	11 135
VARAD KOKKU	449 362	459 047	460 369	472 266	470 698

OMAKAPITAL

AKTIAKAPITAL	25 156	25 156	25 156	25 156	25 126
OMA AKTSIAD	0	0	0	-1 326	0
ÜLEKURSS	22 377	22 377	22 377	22 377	22 377
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
JAOTAMATA KASUM	166 664	170 714	172 621	185 043	186 881
OMAKAPITAL KOKKU	216 117	220 167	222 074	233 170	236 304

KOHUSTUSED

LAENUKOHUSTUSED	219 858	222 704	224 945	228 007	226 661
MUUD KOHUSTUSED	3 055	3 071	3 225	3 284	3 354
VÕLAD JA ETTEMAKSED	10 332	13 105	10 125	7 805	4 379
KOHUSTUSED KOKKU	233 245	238 880	238 295	239 096	234 394
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	449 362	459 047	460 369	472 266	470 698

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
SALDO 31.12.2023	18 200		1 920	141 617	161 737
AKTIAKAPITALI SUURENDAMINE	6 956	22 377			29 333
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK				-6 214	-6 214
ARUANDEPERIOODI KASUM				31 261	31 261
SALDO 31.03.2024	25 156	22 377	1 920	166 664	216 117
ARUANDEPERIOODI KASUM				4 050	4 050
SALDO 30.06.2024	25 156	22 377	1 920	170 714	220 167
ARUANDEPERIOODI KASUM				1 907	1 907
SALDO 30.09.2024	25 156	22 377	1 920	172 621	222 074
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				-2 244	-2 244
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK					-1 326
ARUANDEPERIOODI KASUM				14 666	14 666
SALDO 31.12.2024	25 156	22 377	1 920	185 043	233 170
OMAAKTSIATE TÜHISTAMINE	-30			-1 296	
ARUANDEPERIOODI KASUM				3 134	3 134
SALDO 31.03.2025	25 126	22 377	1 920	186 881	236 304

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1.kv 2024	2.kv 2024	3.kv 2024	4.kv 2024	1.kv 2025
PUHASKASUM	31 261	4 051	1 906	14 666	3 134
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	30	29	29	29	19
KASUM KINNISVARAINVESTEERINGUTE MÜÜGIST	0	-2 325	0	-7 615	0
KASUM/KAHJUM PÕHIVARA MÜÜGIST	0	0	-39	-2	-8
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-932	0	0	0	0
FINANTSTULUD JA KULUD	-28 205	3 524	3 590	2 824	2 668
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD VARUDE MUUTUS	0	0	0	8 700	0
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	221	-1 204	834	585	482
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	1 413	1 605	-877	-353	-2 514
SAADUD INTRESSID	3 485	40	37	38	45
SAADUD DIVIDENDID	0	0	0	0	0
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-2 400	-3 489	-3 728	-3 268	-3 408
TULUMAKS DIVIDENDILT	0	0	0	491	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	4 873	2 231	1 752	16 095	418
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	1.kv 2024	2.kv 2024	3.kv 2024	4.kv 2024	1.kv 2025
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-12	-11	-18	-47	-29
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA/KVI MÜÜK	0	0	4 407	0	15
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-4 456	-6 853	-8 437	-3 406	-2 031
TÜTARETTEVÕTETE OST/SISSEMAKSE OMAKAPITALI	-25 466	0	0	0	0
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	6 201	1	1	2	1
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-23 733	-6 863	-4 047	-3 451	-2 044
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	1.kv 2024	2.kv 2024	3.kv 2024	4.kv 2024	1.kv 2025
MUUDE FINANTSINVESTEERINGUTE SOETUS/MÜÜK	0	0	0	-2 000	-5 000
AKTSIATE EMITEERIMINE	29 333	0	0	0	0
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK	-6 214	0	0	-1 327	0
SAADUD LAENUD	4 254	5 960	19 147	5 266	148
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-5 852	-3 115	-16 904	-2 207	-1 496
MAKSTUD DIVIDENDID	0	0	0	-2 244	0
MAKSTUD ETTEVÕTETE TULUMAKS DIVIDENDILT	0	0	0	-491	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	21 521	2 845	2 243	-3 003	-6 348
RAHAVOOD KOKKU	2 661	-1 787	-52	9 641	-7 974
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	8 646	11 307	9 520	9 468	19 109
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	2 661	-1 787	-52	9 641	-7 974
RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	11 307	9 520	9 468	19 109	11 135



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