



# MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

Aprill–juuni 2024



# 2024. AASTA 2. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

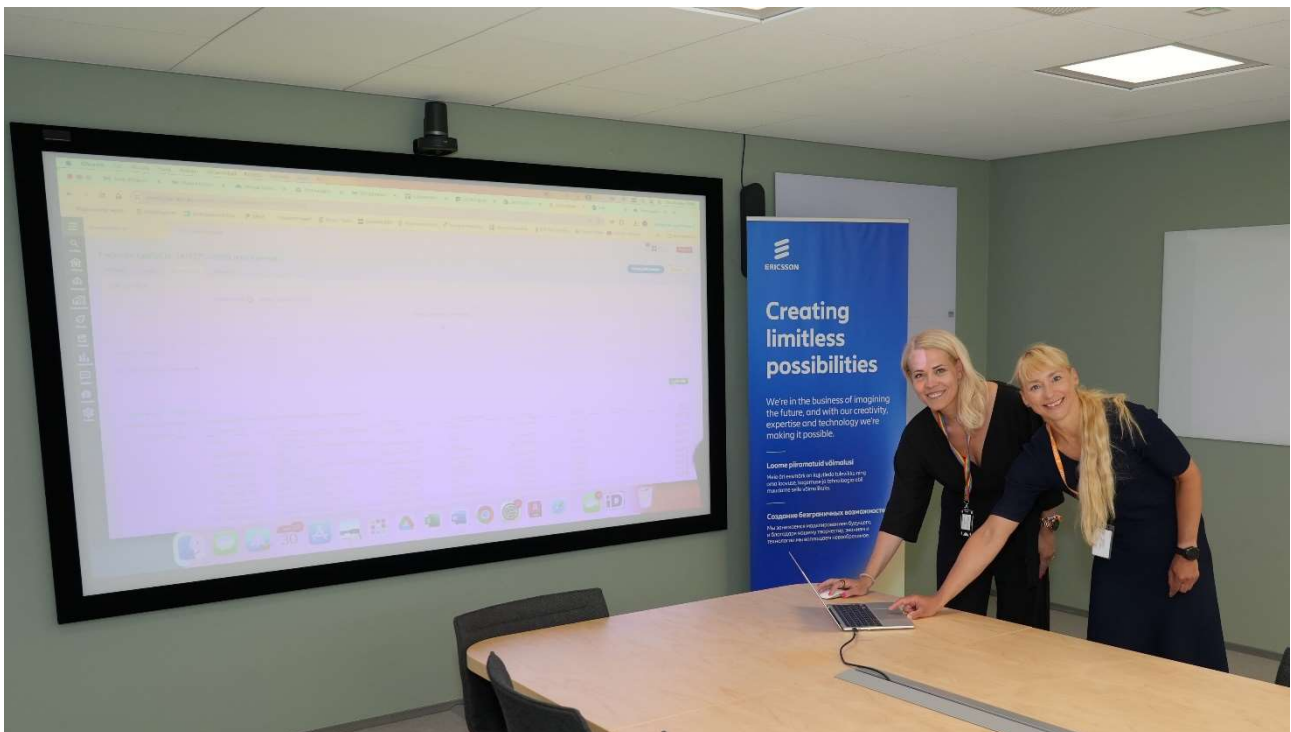
31. mai 2024

## Mainor Ülemiste ja Ericsson Eesti andsid sisse tehnoloogiakeskuse ehitusloa taotluse

31. mail esitas Mainor Ülemiste Tallinna linnale ehitusloa taotluse, et juba peagi saaks Tallinna Linnaplaneerimisamet väljastada ehitusloa, mis võimaldaks alustada Ülemiste Citysse suurimate välisinvesteeringute sekka kuuluva Ericssoni targa tootmis- ja tehnoloogiakeskuse ehitamist.

Vähem kui aastaga on Mainor Ülemiste koostöös Ericssoniga saanud Tallinnalt uue tehnoloogiakeskuse rajamiseks vajalikud projekteerimistingimused. Lisaks on uue tehnoloogiakeskuse krundil lammutatud ja utiliseeritud seal varem paiknenud ligi 50 000 m<sup>2</sup> netopinnaga hoonetekompleks. Hetkel on käimas intensiivne disaini- ja arendustöö nii projekti ehitustehniliste kui targa tootmise ja innovatsiooni tehnoloogiliste lahendustega.

Mainor Ülemiste ja Ericsson Eesti sõlmisid lepingu Ericssoni targa tootmis- ja tehnoloogiakeskuse rajamiseks Ülemiste Citysse 29. juunil 2023. Tegemist on Eesti kontekstis ühe aegade märkimisväärseima investeeringuga. Uues 50 000 m<sup>2</sup> suuruses kompleksis loodetakse arendus- ja tootmistegevust alustada 2026. aastal.



5. juuni 2024

## Ülemiste City Tervisekonverents avas tulevikutrendid tervisejuhtimise ja tervisetehnoloogiate valdkonnas

25 erinevat tervisevaldkonna spetsialisti töid 5. juunil teist korda toimunud Ülemiste City Tervisekonverentsil osalejateni põnevad teaduslikud faktid, tervisejuhtimise tulevikusuunad, juhtumianalüüsid ning praktilised tööriistad. Tervist käsitleti nii tööandja kui töötaja perspektiivist ning korraga oli fookuses nii vaimne, füüsiline kui sotsiaalne tervis. Fookusesse võeti teemad alates tehisintellekti kaasamisest, keha ohumärkidest ja tasakaalus elustiilist kuni COVID-pandeemia mõjuni kontoritööl.

Tervisekonverentsi külastas 140 tervisehuvilist ning esindatud oli 13 eksponenti.

Järgmise Tervisekonverentsi korraldab Ülemiste City 2026. aastal.



13. juuni 2024

## Selgusid Ülo Pärnitsa stipendiumikonkursi laureaadiid

Juba seitsmendat korda jagati Ülemiste City looja Ülo Pärnitsa stipendiume. Seekord olid pärjatud teemadeks ESG rakendamine personalijuhtimises, ringpakendite kasutuselevõtt, innovatsioonilinnakute kogukondlikkus ja liikuma kutsuv trepdisain. Premeeriti nelja tööd kokku 9000 euroga.

Stipendiumi annavad välja Ülemiste City arendajad Mainor Ülemiste, Mainor AS ja Kristosten OÜ. Järgmine Ülo Pärnitsa stipendiumifondi konkurs kuulutatakse välja juba käesoleva aasta septembris.



# VÕTMENÄITAJAD

## Ülemiste City võtmenäitajad (seisuga 30.06.2024)

Üüritav pind	191 000 m <sup>2</sup>
Sh üüritav büroopind	164 000 m <sup>2</sup>
Täituvus	92%
Büroopinna täituvus	91%

# FINANTSÜLEVAADE

## 2024. AASTA 2. KVARTALI PUHASKASUM ON 4 050 TUHAT EUROT.

### Netokäive ja puhaskasum

- 2. kvartali netokäive on 11 549 tuhat eurot; netokäive kasvas 2023. aasta 2. kvartaliga võrreldes 2,7 korda.
- 2. kvartali ärikasum on 7 574 tuhat eurot (sealhulgas kasum kinnisvarainvesteeringute müügist 2 325 tuhat eurot); ärikasum kasvas 2023. aasta 2. kvartaliga võrreldes 2,6 korda.
- Puhaskasum on 4 050 tuhat eurot.

### Kulud

- 2. kvartali opereerimiskulud on kasvanud 6 357 tuhande euron, 2023. aasta 2. kvartalis olid need 2 171 tuhat eurot.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on kasvanud 3 585 tuhande euron, 2023. aasta 2. kvartalis olid need 1 867 tuhat eurot.

### Intressi kandvad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressi kandvad kohustused on 222 704 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 vahearuaande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 17 601 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 aprill–juuni 2024. 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.

Aprill–juuni 2024. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Ursel Velve  
Juhatusesimees  
Tallinn, 31.07.2024



# KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	2. kv 2023	3. kv 2023	4. kv 2023	1. kv 2024	2. kv 2024
<b>MÜÜGITULU</b>	<b>4 278</b>	<b>4 421</b>	<b>4 867</b>	<b>6 104</b>	<b>11 549</b>
MÜÜDUD TEENUSTE KULU	-1 348	-1 404	-2 056	-2 829	-3 663
TEGEVUSKULUD	-823	-859	-994	-1 139	-2 694
KULUM	-31	-31	-29	-29	-30
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	826	889	665	932	0
MUUD ÄRITULUD	3	3	10	32	2 421
MUUD ÄRIKULUD	-6	-2	-8	-15	-9
<b>ÄRIKASUM*</b>	<b>2 899</b>	<b>3 017</b>	<b>2 455</b>	<b>3 056</b>	<b>7 574</b>
MUUD FINANTSTULUD	119	145	356	30 133	61
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-1 867	-1 951	-2 171	-1 928	-3 585
TULUMAKS	0	0	0	0	0
<b>PUHASKASUM*</b>	<b>1 151</b>	<b>1 211</b>	<b>640</b>	<b>31 261</b>	<b>4 050</b>

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

# KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	198	162	162	144	126
KINNISVARAINVESTEERINGUD	200 870	204 254	215 152	434 532	440 452
MUUD	9 183	9 195	9 403	68	20
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	57 999	58 888	57 804	0	0
NÕUDED JA ETTEMAKSED	1 910	2 019	2 733	3 311	8 929
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	12 367	10 878	8 646	11 307	9 520
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>282 527</b>	<b>285 396</b>	<b>293 900</b>	<b>449 362</b>	<b>459 047</b>
<b>OMAKAPITAL</b>					
AKTIAKAPITAL	18 200	18 200	18 200	25 156	25 156
ÜLEKURSS				22 377	22 377
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
JAOTAMATA KASUM	137 086	138 297	141 617	166 664	170 714
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>157 206</b>	<b>158 417</b>	<b>161 737</b>	<b>216 117</b>	<b>220 167</b>
<b>KOHUSTUSED</b>					
LAENUKOHUSTUSED	120 583	121 430	124 273	219 858	222 704
MUUD KOHUSTUSED	778	834	934	3 055	3 071
VÕLAD JA ETTEMAKSED	3 960	4 715	6 956	10 332	13 105
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>125 321</b>	<b>126 979</b>	<b>132 163</b>	<b>233 245</b>	<b>238 880</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>282 527</b>	<b>285 396</b>	<b>293 900</b>	<b>449 362</b>	<b>459 047</b>



# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktiikapital	Ülekurss	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>
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>
ARUANDEPERIOODI KASUM				4 050	4 050
<b>SALDO 30.06.2024</b>	<b>25 156</b>	<b>22 377</b>	<b>1 920</b>	<b>170 714</b>	<b>220 167</b>

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>	<b>2.kv 2023</b>	<b>3.kv 2023</b>	<b>4.kv 2023</b>	<b>1.kv 2024</b>	<b>2.kv 2024</b>
PUHASKASUM	1 151	1 211	640	31 261	4 050
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	31	30	29	29	30
KASUM KINNISVARAINVESTEERINGUTE MÜÜGIST	0	0	0	0	-2 325
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-826	-889	-665	-932	0
FINANTSTULUD JA KULUD	1 747	1 805	1 815	-28 205	3 524
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	242	-195	-559	222	-1 204
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	1 124	1 039	57	1 413	1 605
SAADUD INTRESSID	16	220	16	3 485	40
SAADUD DIVIDENDID JA SAADUD RAHA SIDUSETTEVÕTTE AKTSIATE EEST	923	0	616	0	0
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-1 900	-2 246	-1 975	-2 400	-3 489
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>2 508</b>	<b>975</b>	<b>-26</b>	<b>4 873</b>	<b>2 231</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>	<b>2.kv 2023</b>	<b>3.kv 2023</b>	<b>4.kv 2023</b>	<b>1.kv 2024</b>	<b>2.kv 2024</b>
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-16	6	-29	-12	-11
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-2 695	-3 317	-4 226	-4 456	-6 853
TÜTARETTEVÕTETE OST/SISSEMAKSE OMAKAPITALI	0	0	0	-25 466	0
ANTUD LAENUD	0	0	-25	0	0
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	0	0	1	6 201	1
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-2 711</b>	<b>-3 311</b>	<b>-4 279</b>	<b>-23 733</b>	<b>-6 863</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>	<b>2.kv 2023</b>	<b>3.kv 2023</b>	<b>4.kv 2023</b>	<b>1.kv 2024</b>	<b>2.kv 2024</b>
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE/LUNASTAMINE	-6 377	0	0	0	0
AKTSIATE EMITEERIMINE	0	0	0	29 333	0
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK	0	0	0	-6 214	0
SAADUD LAENUD	1 228	1 710	3 701	4 254	5 960
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-873	-863	-859	-5 852	-3 115
MAKSTUD DIVIDENDID	-770	0	-769	0	0
<b>RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-6 792</b>	<b>847</b>	<b>2 073</b>	<b>21 521</b>	<b>2 845</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-6 995</b>	<b>-1 489</b>	<b>-2 232</b>	<b>2 661</b>	<b>-1 787</b>
<b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES</b>	<b>19 362</b>	<b>12 367</b>	<b>10 878</b>	<b>8 646</b>	<b>11 307</b>
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-6 995	-1 489	-2 232	2 661	-1 787
<b>RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS</b>	<b>12 367</b>	<b>10 878</b>	<b>8 646</b>	<b>11 307</b>	<b>9 520</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)