

# Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne  
Aprill – juuni 2019. a



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

## 2019. aasta 2. kvartali põhisündmused

### APRILL

#### **Aasta IT-tegu: Rahvusvaheline maja toob kogu riigi ühe katuse alla**

Mainor Ülemiste ASi poolt ellu kutsutud ja kõigest viis kuud tegutsenud Eesti Rahvusvaheline maja pälvis Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liidult (ITL) auhinna Aasta Tegu 2018. Teenuskeskus leevendab tööjõupuudust eelkõige IT-sektoris kui ka teistes valdkondades, kus napib tippspetsialiste ja oskustöölisi. Teisisõnu öeldes aitab Rahvusvaheline maja ühest kohast ühe päevaga korda ajada välisriikidest siia tööle tulijatel selle, mis muidu võtaks erinevaid asutusi külastades aega kuu kuni kaks.

#### **Ülemiste City kasvab maksimumtempo piiril**

Mainor Ülemiste ASi sidusfirma Technopolis Ülemiste AS ja Swedbank AS sõlmisid lepingu kõigi olemasolevate laenude refinantseerimiseks summas 110,5 miljonit eurot, lisaks sisaldab leping ka Sepapaja 1 uue büroohoone ja parkimismaja ehituse finantseerimist. Uue büroohoone kerkimisega Sepapaja 1 aadressile algab Technopolis Ülemiste ASi arengus uus ja kõige suurem etapp, mis loob väärtust kogu linnakule. Nimelt on järgneva 5–10 aasta jooksul on kavatsus ehitada kuuehooneline kompleks kogumaksumusega ligi 130–150 miljonit eurot.

#### **Tallinna lennujaam laieneb ja Ülemiste reisiterminalile korraldatakse uus ideekonkurss**

Mainor Ülemiste ASi naaber Tallinna Lennujaam plaanib järgneva 5-10 aasta jooksul oma tegevusmahtusid 2-3-kordistada kuni 8 miljoni inimese teenindamiseks ning ehitada kuni 150 000 ruutmeetrit peamiselt lennureisijate teenindamiseks vajalikke äri-, teenindus- ja majutuspindasid.

Ülemiste raudtee reisiterminali arhitektuurikonkurss korraldatakse uuesti ning Rail Baltic Estonia loodab juba tänavu konkursi võitjaga projekteerimise lepingu sõlmida. Planeeritud terminali valmimise tähtaeg on 2025.

### MAI

#### **Ülemiste City pürib iseseisvaks linnaks**

Seni ärilinnakuna tegutsenud Ülemiste Citys pani Mainor Ülemiste AS mai algusel nurgakivi Lurichi 13-korruselisele majutushoonele, et muuta linnak püsielanikkonnaga iseseisvalt toimivaks linnaks. “Ülemiste City eesmärk on toimida täiesti iseseisva linnana ja järgmise viie aasta jooksul on lisaks esimestele kodudele kavas peatselt avada oma tervisemaja, valmis saada uus hariduskompleks, tagada eluks vajalikud kaubad, teenused ja mitmekülgne transpordiühendus kogu maailmaga,” selgitas Mainor Ülemiste juhatuse liige Margus Nõlvak. Ta lisas, et aastaks 2025 ei ole seal elaval ja töötaval inimesel põhjust Ülemiste Cityst igapäevaselt lahkudagi. Lurichi maja investeringute maht on 14,6 mln eurot, finantseerijaks OP Bank Plc Eesti filiaal; büroo- ja üürikorterite üüritavat pinda on kokku 9 000 m<sup>2</sup> ning valmimisaeg 2020 aasta esimene pool.

## **JUUNI**

### **Ülemiste Tervisemaja avas oma ukсед**

Juuni algusel avas oma ukсед Ülemiste Tervisemaja 1. korrus, kus tegutsevad perearstid ja Benu apteek. Augustist avatakse 2. korrus, kus on teenusepakkujateks Synlab ja Medemis ning oktoobris 3. korrus, kus saavad paiknema Qualitase ruumid. Mainor Ülemiste ASi investeeringute maht on üle 3 mln euro, finantseerib OP Bank Plc Eesti filiaal ning üüritav pind on üle 5 000 m<sup>2</sup>.

### **Ülemiste Cityst saab tuleviku linn**

Mainor Ülemiste poolt ellu kutsutud idee alusel avab Tallinna Tehnikaülikool (TalTech) sügisest Tuleviku Linna Professuuri, mida Ülemiste City linnaku arendajad Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS kavatsevad rahastada järgmise viie aasta jooksul ligi poole miljoni euroga. Professuuri raames muutub Ülemiste City omamoodi katsebaasiks, kus kogutakse, töödeldakse ja sünteesitakse andmeid kaasaegse linna toimimisest ning testitakse samas keskkonnas uudseid lahendusi parema keskkonna loomiseks. Siin loodud innovatsiooni on võimalik skaleerida üle Tallinna, üle Eesti ja kaugemalgi. Projekti partnerid on Ülemiste City arendajad Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS, TalTech ja Tallinna linn, tehnoloogiahiid Ericsson ja mitmed teised peamiselt Ülemiste Citys paiknevad erasektori ettevõtted.

### **Ülemiste Cityt hakkab lennujaamaga ühendama uhke rohehoone**

Mainor Ülemiste AS kinnitas uue arhitektuurikonkursi lõplikuks võitjaks Arhitektuuribüroo PLUS töö, mille järgi kerkib Tallinna Lennujaama kavandatava terminalihoone kõrvale moodne ligi 20 000-ruutmeetri ärimaja. 12 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega Sepise tn 7 hoonet plaanitakse ehitama hakata 2020. aasta lõpus ning ukсед avada 2022. aastal.

### **Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 30.06.2019**

Üüritud pind	190 767 m <sup>2</sup>
Täituvus	98%

## 2. kvartali finantsülevaade

2. kvartali 2019. aasta puhaskasum on 1 499 tuhat eurot.

### Netokäive ja puhaskasum

- 2. kvartali netokäive on 2 628 tuhat eurot; netokäive tõusis 2018. aasta 2. kvartaliga võrreldes 27,1%
- 2. kvartali puhaskasum on 1 499 tuhat eurot, kasv 2018. a 2. kvartaliga võrreldes 13,1%

### Kulud

- 2. kvartali 2019. a opereerimiskulud on kasvanud 1 063 tuhandelt eurolt (2. kvartal 2018) 1 286 tuhandele eurole
- 2. kvartali laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on 604 tuhat eurot, langus võrreldes 2018. a 2. kvartaliga 16,3% (722 tuhat eurot)

### Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 82 807 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid SEB Pank AS, OP Corporate Bank Plc, LHV Pank AS ning Luminor Bank AS
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 13 200 tuhat eurot

## Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud aprill-juuni 2019. a 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 2019. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak

Juhatuse esimees

Tallinn, 31.07.2019. a

# Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	2 kv 2018	3 kv 2018	4 kv 2018	1 kv 2018	2 kv 2019
<b>Müügitulu</b>	<b>2 067</b>	<b>2 127</b>	<b>2 410</b>	<b>2 693</b>	<b>2 628</b>
Müüdnud teenuste kulu	-557	-649	-756	-864	-743
Tegevuskulud	-506	-434	-539	-612	-543
Kulum	-12	-11	-11	-15	-14
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest*	1 054	1 127	1 191	1 253	760
Muud äritulud	0	6	25	1	1
Muud ärikulud	-1	-5	-7	-4	-3
<b>Ärikasum*</b>	<b>2 045</b>	<b>2 161</b>	<b>2 313</b>	<b>2 452</b>	<b>2 086</b>
Muud finantstulud	2	2	75	13	17
Intressikulud ja muud finantskulud	-722	-518	-724	-501	-604
Tulumaks	0	0	0	-15	0
<b>Puhaskasum*</b>	<b>1 325</b>	<b>1 668</b>	<b>1 664</b>	<b>1 949</b>	<b>1 499</b>

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

# Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>30.06.2019</b>
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	66	101	153	160	162
Kinnisvarainvesteeringud	112 307	117 283	122 630	124 176	129 631
Muud	9 332	9 352	9 606	9 417	8 659
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	34 377	35 504	37 748	39 001	38 420 *
Nõuded ja ettemaksed	2 389	1 621	991	1 137	1 591
Raha ja raha ekvivalendid	9 049	10 798	9 620	9 646	11 988
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>167 520</b>	<b>174 659</b>	<b>180 748</b>	<b>183 537</b>	<b>190 451</b>
<b>Omakapital</b>					
Aktiivkapital	19 200	19 200	19 200	19 200	18 200
Reservkapital	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum	72 410	74 079	78 919	80 869	80 968 *
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>93 530</b>	<b>95 199</b>	<b>100 039</b>	<b>101 989</b>	<b>101 088</b>
<b>Kohustused</b>					
Laenukohustused	68 692	75 690	77 807	78 791	82 807
Muud kohustused	704	789	749	765	765
Võlad ja ettemaksed	4 594	2 981	2 153	1 992	5 791
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>73 990</b>	<b>79 460</b>	<b>80 709</b>	<b>81 548</b>	<b>89 363</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>167 520</b>	<b>174 659</b>	<b>180 748</b>	<b>183 537</b>	<b>190 451</b>

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

# Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes

	Aksiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	19 200	1 920	70 817	91 937
Välja kuulutatud dividendid			-1 232	-1 232
Aruandeperioodi koondkasum			9 334	9 334
Saldo 31.12.2018	19 200	1 920	78 919	100 039
Välja kuulutatud dividendid			0	0
Aruandeperioodi koondkasum			1 949	1 949
Saldo 31.03.2019	19 200	1 920	80 868	101 988
Väljamaksed aktsionäridele	-1 000			-1 000
Välja kuulutatud dividendid			-1 400	-1 400
Aruandeperioodi koondkasum			1 499	1 499
Saldo 30.06.2019	18 200	1 920	80 967	101 087

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	2.kv 2018	3.kv 2018	4.kv 2018	1.kv 2019	2.kv 2019
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Puhaskasum	1 325	1 668	1 664	1 964	1 499
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum	12	11	11	15	14
Tulu kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	-1 054	-1 127	-1 191	-1 253	-760
Finantstulud ja kulud	681	493	649	488	587
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-367	-212	-366	89	-416
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 067	-1 265	-1 044	-157	3 817
Saadud intressid	0	0	0	0	0
Saadud dividendid	616	308	308	0	1 341
Makstud intressid ja muud finantskulud	-722	-518	-724	-501	-604
Tulumaks	0	0	0	0	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>1 558</b>	<b>-218</b>	<b>-693</b>	<b>645</b>	<b>5 478</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	-46	-52	-7	-7
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-5 900	-4 976	-2 548	-1 544	-5 463
Antud laenud	0	0	0	0	0
Antud laenude tagastamine	0	0	0	0	0
Ettevõtete soetamine	0	0	-3	0	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-5 900</b>	<b>-5 022</b>	<b>-2 603</b>	<b>-1 551</b>	<b>-5 470</b>
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest</b>					
Võlakirjade emiteerimine	1 204	1 162	0	0	0
Saadud laenud	5 056	6 167	2 452	1 381	4 320
Saadud laenude tagasimaksed	-330	-340	-335	-449	-586
Makstud dividendid	-1 232	0	0	0	-1 400
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest kokku</b>	<b>4 698</b>	<b>6 989</b>	<b>2 117</b>	<b>932</b>	<b>2 334</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>356</b>	<b>1 749</b>	<b>-1 178</b>	<b>26</b>	<b>2 342</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>8 693</b>	<b>9 049</b>	<b>10 798</b>	<b>9 620</b>	<b>9 646</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	356	1 749	-1 178	26	2 342
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>9 049</b>	<b>10 798</b>	<b>9 620</b>	<b>9 646</b>	<b>11 988</b>

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8/1

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee