

# Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne

Jaanuar – märts 2020. a



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

## 2020. aasta 1. kvartali põhisündmused

Oleme teadlikud, et COVID-19 mõjutab lähikuudel kahjuks enam-vähem kõiki majandussektoreid, sealhulgas ka kinnisvarasektorit. Selleks oleme kaardistanud kõigi linnaku klientide riskitasemed ja leidnud, et väga väike osa meie portfelist on suure riskiga. Ülemiste City täituvus on endiselt väga kõrge. Seega jätkame kõigi kavandatud investeeringute ettevalmistamist ning kriisi haripunkti möödudes teeme investeerimisotsused, et Ülemiste City firmadel oleks võimalik jätkuvat laieneda.

Plaanipäraselt on töös Alma Tominga nimelise 16,5 tuhande m<sup>2</sup> üüritava pinnaga büroohoone projekteerimine koostöös arhitektuuribürooga Pluss. Sellest hoonest saab järjekorne samm üha inimsõbralikuma Ülemiste City teel.

Samaaegselt projekteerime linnakus kasvavatele koolidele -- Emili kool ja Tallinna Rahvusvaheline kool – ning Kalli-kalli lasteaiale uut hariduskompleksi koos liikumis- ja rohealadega. Uut hariduskompleksi projekteerime koostöös 3+1 Arhitektidega. Haridusklastri arendamine lasteaiast kõrgkoolini on talentide kaasamise eelduseks.

Veebruari lõpus allkirjastasime SEB Pangaga 3,2 miljoni euro suuruse laenulepingu, et luua Ülemiste City suurim parkimismaja, mis annab linnakule kokku ligi 900 parkimiskohta. Parkimismaja ehitus koosneb kahest etapist. Esimene etapp valmis juba 2018. aasta suvel. Teise etapiga tehti algust möödunud aasta detsembris ning hoone valmides lisandub ligi 450 kohta sõidukitele. Kogu projekt valmib tänavu oktoobris.

Anname ühtlasi teada, et 06.04 teostasime võlakirja intresside plaanilise poolaasta makse.

## Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 31.03.2020

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Üüritud pind         | 184 501 m <sup>2</sup> |
| Sh üüritud büroopind | 128 218 m <sup>2</sup> |
| Täituvus             | 96,2%                  |
| Büroopinna täituvus  | 99,6%                  |

## 1. kvartali finantsülevaade

2020. aasta 1. kvartali puhaskasum on 1 987 tuhat eurot.

### Netokäive ja puhaskasum

- 1. kvartali netokäive on 2 794 tuhat eurot; netokäive tõusis 2019. aasta 1. kvartaliga võrreldes 3,8%
- 1. kvartali puhaskasum on 1 987 tuhat eurot, kasv 2019. a 1. kvartaliga võrreldes 1,9%

### Kulud

- 1. kvartali 2020. a opereerimiskulud on kasvanud 1 476 tuhandelt eurolt (1. kvartal 2019) 1 494 tuhandele eurole
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on 426 tuhat eurot, langus võrreldes 2019. a 1. kvartaliga 15% (501 tuhat eurot)

### Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 87 856 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 8 900 tuhat eurot

## Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud jaanuar-märts 2020. 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 2020. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.

Margus Nõlvak

Juhatuse esimees

Tallinn, 23.04.2020. a

# Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

| Mainor Ülemiste AS                                 | 1 kv 2019    | 2 kv 2019    | 3 kv 2019    | 4 kv 2019    | 1 kv 2020    |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Müügitulu</b>                                   | <b>2 693</b> | <b>2 628</b> | <b>2 535</b> | <b>2 708</b> | <b>2 794</b> |
| Müüdud teenuste kulu                               | -864         | -743         | -667         | -671         | -773         |
| Tegevuskulud                                       | -612         | -544         | -520         | -637         | -721         |
| Kulum  | -15          | -14          | -19          | -24          | -26          |
| Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest* | 1 253        | 760          | 1 057        | 1 068        | 1 127        |
| *Muud äritulud                                     | 1            | 1            | 0            | 0            | 3            |
| Muud ärikulud                                      | -4           | -3           | -1           | -3           | -3           |
| <b>Ärikasum*</b>                                   | <b>2 452</b> | <b>2 085</b> | <b>2 385</b> | <b>2 441</b> | <b>2 401</b> |
| Muud finantstulud                                  | 13           | 17           | 13           | 12           | 12           |
| Intressikulud ja muud finantskulud                 | -501         | -604         | -485         | -730         | -426         |
| Tulumaks   | -15          | 0            | 0            | 0            | 0            |
| <b>Puhaskasum*</b>                                 | <b>1 949</b> | <b>1 498</b> | <b>1 913</b> | <b>1 723</b> | <b>1 987</b> |

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

# Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

| <b>Mainor Ülemiste AS</b>                         | <b>31.03.2019</b> | <b>30.06.2019</b> | <b>30.09.2019</b> | <b>31.12.2019</b> | <b>31.03.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Materiaalne ja immateriaalne põhivara             | 160               | 162               | 235               | 258               | 257               |
| Kinnisvarainvesteeringud                          | 124 176           | 129 631           | 133 220           | 137 780           | 142 330           |
| Muud  | 9 417             | 8 659             | 8 661             | 8 856             | 8 756             |
| Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud | 39 001            | 38 420            | 39 477            | 40 314            | 41 441 *          |
| Nõuded ja ettemaksed                              | 1 137             | 1 590             | 833               | 945               | 1 115             |
| Raha ja raha ekvivalendid                         | 9 646             | 11 988            | 10 542            | 12 937            | 11 009            |
| <b>VARAD KOKKU</b>                                | <b>183 537</b>    | <b>190 450</b>    | <b>192 968</b>    | <b>201 090</b>    | <b>204 908</b>    |
| <b>Omakapital</b>                                 |                   |                   |                   |                   |                   |
| Aktiivkapital                                     | 19 200            | 18 200            | 18 200            | 18 200            | 18 200            |
| Reservkapital                                     | 1 920             | 1 920             | 1 920             | 1 920             | 1 920             |
| Jaotamata kasum                                   | 80 869            | 80 966            | 82 879            | 89 622            | 91 609 *          |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                           | <b>101 989</b>    | <b>101 086</b>    | <b>102 999</b>    | <b>109 742</b>    | <b>111 729</b>    |
| <b>Kohustused</b>                                 |                   |                   |                   |                   |                   |
| Laenukohustused                                   | 78 791            | 82 807            | 85 309            | 86 511            | 87 856            |
| Muud kohustused                                   | 765               | 765               | 1 014             | 1 339             | 1 316             |
| Võlad ja ettemaksed                               | 1 992             | 5 792             | 3 646             | 3 498             | 4 007             |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                           | <b>81 548</b>     | <b>89 364</b>     | <b>89 969</b>     | <b>91 348</b>     | <b>93 179</b>     |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>             | <b>183 537</b>    | <b>190 450</b>    | <b>192 968</b>    | <b>201 090</b>    | <b>204 908</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 |
| Väljamaksed aktsionäridele  | -1 000       |               |                 | -1 000  |
| Välja kuulutatud dividendid |              |               | -1 400          | -1400   |
| Aruandeperioodi koondkasum  |              |               | 12 102          | 12 102  |
| Saldo 31.12.2019            | 18 200       | 1 920         | 89 622          | 109 742 |
| Välja kuulutatud dividendid |              |               |                 | 0       |
| Aruandeperioodi koondkasum  |              |               | 1 987           | 1 987   |
| Saldo 31.03.2020            | 18 200       | 1 920         | 91 609          | 111 729 |

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

| <b>Mainor Ülemiste AS</b>  | <b>1.kv<br/>2019</b> | <b>2.kv<br/>2019</b> | <b>3.kv<br/>2019</b> | <b>4.kv<br/>2019</b> | <b>1.kv<br/>2020</b> |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                                    |                      |                      |                      |                      |                      |
| Puhaskasum   | 1 949                | 1 498                | 1 913                | 1 723                | 1 987                |
| Korrigeerimised:   |                      |                      |                      |                      |                      |
| Põhivara kulum   | 15                   | 14                   | 19                   | 24                   | 26                   |
| Tulu kapitaliosalusel kajastatud<br>finantsinvesteeringud        | -1 253               | -760                 | -1 057               | -1 068               | -1 127               |
| Finantstulud ja kulud  | 488                  | 587                  | 472                  | 718                  | 414                  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete<br>muutus             | 89                   | 399                  | -150                 | -456                 | -154                 |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja<br>ettemaksete muutus         | -464                 | 2 299                | -1 002               | -19                  | -134                 |
| Saadud dividendid ja saadud raha<br>sidusettevõtte aktsiate eest | 0                    | 1 341                | 0                    | 4 900                | 0                    |
| Makstud intressid ja muud finantskulud                           | -501                 | -604                 | -485                 | -890                 | -426                 |
| Tulumaks   | -15                  | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                              | <b>308</b>           | <b>4 704</b>         | <b>-290</b>          | <b>4 932</b>         | <b>586</b>           |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                          |                      |                      |                      |                      |                      |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus                     | -7                   | -31                  | -69                  | -64                  | -41                  |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük                       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| Kinnisvarainvesteeringute soetused ja<br>parendused              | -1 544               | -5 397               | -3 588               | -3 676               | -4 548               |
| Antud laenud   | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| Antud laenude tagastamine  | 0                    | 740                  | 0                    | 0                    | 0                    |
| Ettevõtete soetamine   | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>                    | <b>-1 551</b>        | <b>-4 688</b>        | <b>-3 657</b>        | <b>-3 740</b>        | <b>-4 589</b>        |
| <b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest</b>                  |                      |                      |                      |                      |                      |
| Võlakirjade emiteerimine   | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| Saadud laenud  | 38 091               | 4 320                | 3 127                | 1 829                | 2 702                |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -36 822              | -594                 | -626                 | -626                 | -627                 |
| Makstud dividendid   | 0                    | -1 400               | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest<br/>kokku</b>        | <b>1 269</b>         | <b>2 326</b>         | <b>2 501</b>         | <b>1 203</b>         | <b>2 075</b>         |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>  | <b>26</b>            | <b>2 342</b>         | <b>-1 446</b>        | <b>2 395</b>         | <b>-1 928</b>        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>                | <b>9 620</b>         | <b>9 646</b>         | <b>11 988</b>        | <b>10 542</b>        | <b>12 937</b>        |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                                | 26                   | 2 342                | -1 446               | 2 395                | -1 928               |
| <b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>                       | <b>9 646</b>         | <b>11 988</b>        | <b>10 542</b>        | <b>12 937</b>        | <b>11 009</b>        |

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8/1

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee