

Mainor Ülemiste AS

2025. majandusaasta 6 kuu auditeerimata konsolideeritud vahearuanne

Algus: 01.01.2025

Lõpp: 30.06.2025

Registrikood: 10348595

Aadress: Sepise 7 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 04 6992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

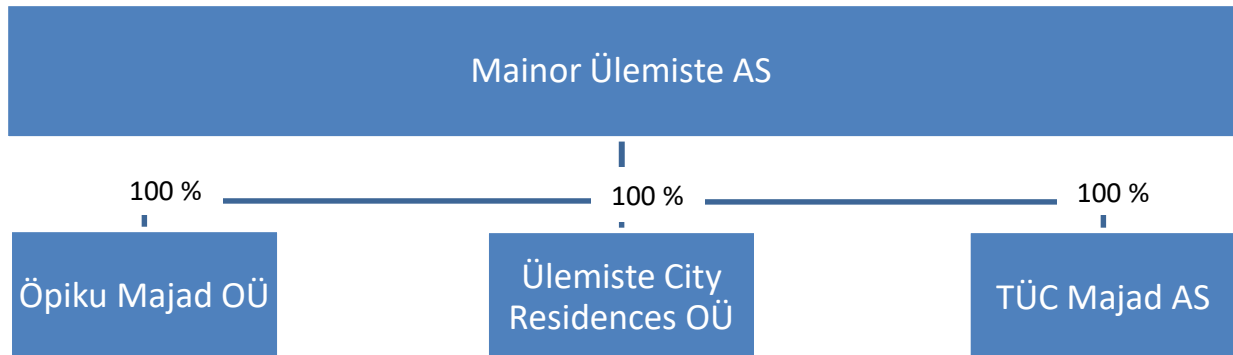
veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

Sisukord

Sisukord.....	2
Tegevusülevaade.....	3
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	7
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne.....	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	10
Lisad raamatupidamise vahearuandele.....	10
Lisa 1. Aruandev üksus.....	10
Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 3. Ettemaksed.....	11
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	12
Lisa 5. Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 6. Maksuvõlad ja ettemaksed.....	13
Lisa 7. Investeeringud tütarettevõttesse.....	13
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid.....	14
Lisa 9. Aktsiakapital ja omakapital.....	14
Lisa 10. Laenukohustised.....	16
Lisa 11. Võlad hankijatele ja muud võlad.....	17
Lisa 12. Saadud ettemaksed.....	18
Lisa 13. Müügitulu.....	18
Lisa 14. Muud äritulud.....	19
Lisa 15. Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	19
Lisa 16. Turunduskulud.....	19
Lisa 17. Üldhalduskulud.....	19
Lisa 18. Tööjõukulud.....	20
Lisa 19. Intressitulud.....	20
Lisa 20. Intressikulud.....	20
Lisa 21. Kasutusrent.....	20
Lisa 22. Tulumaks.....	21
Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 24. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne.....	23
Lisa 25. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne.....	24
Lisa 26. Konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	25
Lisa 27. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	26

Tegevusülevaade

Konsolideerimisgrupi struktuur



2025. aasta esimesel poolaastal jätkas Mainor Ülemiste AS Ülemiste City büroolinnaku arendamisega, sh uute hoonete ehitamise ja vanade renoveerimisega, pindade väljaüürimise ning üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega, uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

Jaanuar - märts 2025

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

Tallinna Rahvusvahelise Kooli hooneosa ja Ülemiste kogukonnahoone esimese etapi ehitajaks oli NOBE. Hoone brutopind on ligikaudu 6000 ruutmeetrit 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 AS Eesti filiaal. Kooli aitasid tänapäevaseks ehitada Tartu Ülikooli Liikumakutsuva Kooli teadlased.

Mainor Ülemiste AS sõlmis 14.02.2025 ühinemislepingu Smart City Group AS-ga. Smart City Group AS oli Mainor Ülemiste AS suuraksionär, omades ligikaudu 60% Mainor Ülemiste AS aktsiatest. Ühinemise eesmärk oli investori kaasamise lõpuleviimiseks ühendada Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS viisil, et Smart City Group AS vara ühendatakse Mainor Ülemiste AS-i varaga. Ühinemise tulemusena kustutati Smart City Group AS äriregistrist ja tema õigusjärglaseks sai Mainor Ülemiste AS. Kogu Smart City Group AS vara, sh õigused ja kohustused, läksid ühinemise tulemusena tervikuna üle Mainor Ülemiste AS-le. Pärast ühinemist jätkavad Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS tegevust Mainor Ülemiste AS ärinime all. Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS juhtorganite liikmetele ei anta ühinemisega seoses mingeid soodustusi. Ühinemisleping jõustus pärast Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS aktsionäride ühinemisotsuste vastuvõtmist. 06.06.2025.a jõustus Mainor Ülemiste AS ja AS Smart City Group ühinemine ühinemiskande tegemisega ühendava ühingu Mainor Ülemiste AS registrikaardile.

Ülemiste City terviselinnak laieneb veelgi – 2027. aasta esimesel poolaastal valmib linnaku kolmas tervisemaja, millega saab Ülemiste City terviseklastrist Baltikumi suurim erakapitalil põhinev terviselinnak. Mainor Ülemiste juhatuse esimehe 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 kuulutati välja aprillis.

AS Mainor Ülemiste nõukogu nimetas alates 1. maist 2025 ettevõtte uueks juhatuse esimeheks Sten Pärnitsa. „Steni võimekus arendada mitmekesist 24/7 linnakut, juhtida nii innovatsiooni kui 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 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 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.

Aprill-juuni 2025

24.-25. aprillil toimus kolmas Ülemiste City Future Forum, mille teemaks oli seekord ärikasv. Konverents tõi kokku ligi 400 Eesti ja välismaa juhti, ettevõtjat ja visionääri, et arutada millised on erinevad võimalused panna oma äri paremini kasvama. Kahepäevasel konverentsil oli tuntud esinejaid üle maailma, USA-st ja Euroopa Liidust Jaapanini. Samuti andsid esinejatena oma panuse mitmed tuntud Eesti juhid ja ettevõtjad.

Alates maikuust kuulub Mainor Ülemiste AS-i juhatusse Tanel Olek, kes täitis seni Mainor Ülemiste müügidirektori rolli. Varem Technopolis Ülemiste AS tiimi kuulunud ning kogu karjääri jooksul ärikinnisvara müügiga tegelenud Tanel Olek on Ülemiste City müügivaldkonnas nii valdkonna eksperdi kui tiimijuhina tegutsenud üle kümne aasta. Tanel Oleki vastutusvaldkonnaks juhatuses saab Baltikumi suurima ärilinnaku mitmekesise kinnisvaraportfelli kliendihalduse ja müügi eest vastutamine. Mainor Ülemiste AS juhatuse jätkab kolmeliikmelisena ja sinna kuuluvad lisaks Tanel Olekile juhatuse esimees Sten Pärnits ning arendusjuht Rauno Mätas.

Ülemiste City katsetab augusti lõpuni Test City pilootprojektina Lurichi hoones mobiilset rakendust Smart MasterKey, mis võimaldab ruumidesse mobiilset ligipääsu ühe rakenduse kaudu. Lahendus pakub üürnikele turvalise ja mugava mobiilse võtmelahenduse ning kaotab vajaduse trükkida uste avamiseks aina uusi plastikkaarte.

„Ülemiste Citys on meile oluline pidevalt parandada üürnike heaolu ning ühtlasi toetada kestlikku innovatsiooni. Test City programm aitab meil leida ja testida uusi tehnoloogilisi lahendusi, mis panustavad targa ja jätkusuutlikku linnaku arengusse. Mobiilse võtmelahenduse testimine võimaldab katsetada, kuidas digitaliseerida igapäevaseid tegevusi ja sealjuures vähendada keskkonnamõju,“ lausus Mainor Ülemiste tegevjuht Sten Pärnits.

Pilootprojekt on osa Ülemiste City Test City algatusest, mille eesmärk on teha koostööd uuenduslike ettevõtetega, et arendada linnakeskkonda. Mobiilsete võtmelahenduste kasutuselevõtt on näide piirkonna visioonist integreerida digitaalsed lahendused tänapäevasesse linnaruumi ja töökeskkonda.

Finantstulemused

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.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas perioodil 01.01-30.06.2025 22 320 tuhat eurot (01.01-30.06.2024: 15 766 tuhat eurot) ja puhaskasum 6 173 tuhat eurot (01.01-30.06.2024: 35 311 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital 30.06.2025 oli 239 186 tuhat eurot (31.12.2024 233 170 tuhat eurot ja 30.06.2024 220 167 tuhat eurot). Kokku investeeriti 2025.a. 1 poolaastal eest hoonete ehitusse ja parendamisse 3 364 tuhat eurot (2024. 1 poolaastal 12 510 tuhat eurot).

Mainor Ülemiste AS kinnisvarainvesteeringute väärtus oli 30.06.2025 seisuga 451 199 tuhat eurot (31.12.2024 447 835 tuhat eurot ja 30.06.2024 430 564 tuhat eurot).

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas 2025. aasta esimese poolaasta lõpu seisuga 37 töötajat, (31.12.2024 33 töötajat, 30.06.2024 29 töötajat) kellele arvestati 2025. aasta esimesel poolaastal brutotasu 1 041 tuhat eurot (2024.a 1 poolaastal: 837 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 232 tuhat eurot (2024.a 1. poolaastal: 257 tuhat eurot). Täpsem info lisades 18 ja 23.

Olulisemad finantssuhtarvud	30.06.2025	30.06.2024
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	2,6%	18,7%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	1,3%	9,5%
Käibe ärirentaablus (%)	53,4%	67,4%
Käibe puhasrentaablus (%)	27,7%	224,0%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	41,6%	78,1%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / aruandeperioodi keskmine omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / aruandeperioodi keskmine vara x 100

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

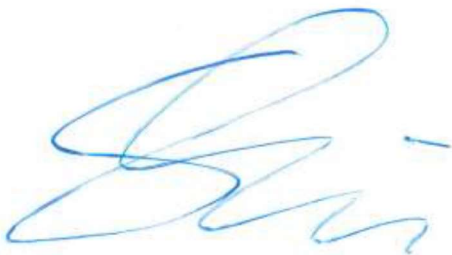
Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeperioodi müügitulu / aruandeperioodiga võrreldava perioodi müügitulu – 1) x 100

Juhatuse kinnitus

Kinnitame, et esitatud 2025. aasta 6 kuu vahearuande finants- ja muu lisainfo on õige ja ammendav. Mainor Ülemiste AS-i 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist, majandustulemustest ja rahavoogudest.

Vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus (EL).

2025. aasta 6 kuu konsolideeritud vahearuanne on auditeerimata.



Sten Pärnits

Juhatuse esimees

Tallinn, 30.09.2025

Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
VARAD				
Kinnisvarainvesteeringud	2	451 199*	447 835	430 564*
Materiaalne põhivara		62	84	81
Immateriaalne põhivara		84	74	45
Varud		0	0	9 888
Ettemaksed	3	365	512	692
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	4	1 686	2 652	8 257
Finantsinvesteeringud	8	7 000	2 000	0
Raha ja raha ekvivalendid	8	12 071	19 109	9 520
VARAD KOKKU		472 467	472 266	459 047
OMAKAPITAL				
Aktiivkapital nimiväärtuses	9	25 386	25 156	25 156
Ülekurss		22 377	22 377	22 377
Reservkapital		2 513	1 920	1 920
Omaaktsiad		0	-1 326	0
Jaotamata kasum		182 737	133 159	135 403
Aruandeperioodi kasum		6 173	51 884	35 311
OMAKAPITAL KOKKU		239 186	233 170	220 167
KOHUSTISED				
Eraldised		189	189	172
Laenukohustised	10	225 410	228 006	222 704
Võlad hankijatele ja muud võlad	11	4 113	7 504	10 281
Saadud ettemaksed	12	3 569	3 397	5 723
KOHUSTISED KOKKU		233 281	239 096	238 880
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		472 467	472 266	459 047

*Ilma kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseta.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Müügitulu	13	22 320	15 766
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15	-8 075	-6 232
Brutokasum		14 245	9 534
Turunduskulud	16	-433	-127
Üldhalduskulud	17	-1 879	-2 138
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest		0	932
Muud äritulud	14	10	2 453
Muud ärikulud		-29	-24
Ärikasum*		11 914	10 630
Finantstulud tütarettevõtja soetamisel		0	30 133
Intressitulud	19	218	135
Intressikulud	20	-5 431	-5 338
Muud finantstulud ja -kulud		-51	-249
Finantstulud ja -kulud kokku		-5 264	24 681
Kasum enne maksustamist		6 650*	35 311*
Tulumaks		-477	0
Aruandeperioodi puhaskasum		6 173*	35 311*
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0
Aruandeperioodi koondkasum		6 173*	35 311*

*Ilma kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusteta.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		6 650	35 311
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		37	59
Kasum (kahjum) põhivara müügist		-5	0
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist	14	0	-2 325
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringutelt		0	-932
Kasum (kahjum) tütarettevõtja soetamisel	7	0	-30 133
Muud finantstulud ja -kulud		51	249
Intressitulud ja -kulud	19,20	5 213	5 203
Äritegevusega seotud varude muutus		0	-1 188
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 185	-982
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-2 801	3 018
Rahavood äritegevusest kokku		10 330	8 280
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-47	-23
Materiaalse põhivara müük		48	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-3 670	-10 121
Tütarettevõtjate soetus		0	-25 466
Antud laenude tagasimaksed		2	6 202
Saadud intressid		142	3 525
Finantsinvesteeringu soetus	8	-5 000	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-8 525	-25 883
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 588	10 214
Saadud laenude tagasimaksed		-2 935	-8 932
Kapitalirendi põhiosa maksed		-86	-35
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		0	29 333
Laekunud omaaktsiate müügist		0	667
Tasutud omaaktsiate soetusel		0	-6 881
Makstud intressid		-5 632	-5 743
Makstud muud finantskulud		-310	-146
Makstud dividendid	9	-2 468	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-8 843	18 477
Rahavood kokku		-7 038	874
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	19 109	8 646
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-7 038	874
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	8	12 071	9 520

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aktisia- kapital	Ülekurs	Oma- aktsiad	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2023	18 200	0	0	1 920	141 617	161 737
Emiteeritud aktsiakapital	6 956	22 377	0	0	0	29 333
Omaaktsiate soetus	0	0	-6 881	0	0	-6 881
Omaaktsiate müük	0	0	6 881	0	-6 214	667
Kasum perioodil 01.01.-30.06.2024	0	0	0	0	35 311	35 311
Muu koondkasum perioodil 01.01.-30.06.2024	0	0	0	0	0	0
Saldo 30.06.2024	25 156	22 377	0	1 920	170 714	220 167
Omaaktsiate soetus	0	0	-1 326	0	0	-1 326
Välja kuulutatud dividendid	0	0	0	0	-2 244	-2 244
Kasum perioodil 01.07.-31.12.2024	0	0	0	0	16 573	16 573
Muu koondkasum perioodil 01.07.-31.12.2024	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2024	25 156	22 377	-1 326	1 920	185 043	233 170
Omaaktsiate tühistamine	-30	0	1 326	0	-1 296	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-2 468	-2 468
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	593	-593	0
Muud muutused omakapitalis	260	0	0	0	2 051	2 311
Kasum perioodil 01.01.-30.06.2025	0	0	0	0	6 173	6 173
Muu koondkasum perioodil 01.01.-30.06.2025	0	0	0	0	0	0
Saldo 30.06.2025	25 386	22 377	0	2 513	188 910	239 186

Real „Muud muutused omakapitalis“ on kajastatud AS Smart City Groupiga ühinemise mõju. Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 9.

Lisad raamatupidamise vahearuandele

Lisa 1. Aruandev üksus

Mainor Ülemiste AS (edaspidi ka „kontsern“ või „ettevõtte“) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing. Ettevõtte põhitegevusala on Tallinna Lennujaama kõrval asetseval endisel Dvigateli tehase territooriumil asuva Ülemiste City ärilinnaku arendus. Mainor Ülemiste ASi aktsionärid on järgmised Eesti Vabariigis tegutsevad äriühingud 44,66% osalusega Mainor AS, 35,03% osalusega Mulligan Capital OÜ, 11,47% osalusega Logit Eesti OÜ ja 8,84% osalusega Bioinvest OÜ.

Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, metoodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades. Finantsseisundi aruanne on koostatud likviidsuse järjekorras. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2025. aasta kuue kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2024. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2025. aasta 6 kuu ja 2024. aasta 6 kuu auditeerimata andmed.

Konsolideeritud raamatupidamise 6 kuu vahearuanne koosneb Mainor Ülemiste AS ning tema tütarettevõtjate Öpiku Majad OÜ, Ülemiste City Residences OÜ ja TÜC Majad AS finantsaruannetest. 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.

Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern väljarenditavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Välja üüritava pinna kogumaht seisuga 30.06.2025 oli 199,2 tuhat m², 31.12.2024 195,4 tuhat m², 30.06.2024 191,0 tuhat m².

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2024	447 835
Ostud ja parendused 01.01-30.06.2025	3 364
Saldo seisuga 30.06.2025	451 199

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2023	204 410
Ostud ja parendused 01.01-30.06.2024	12 510
Lisandunud tütarettevõtte soetamisel 31.03.2024	213 644
Saldo seisuga 30.06.2024	430 564

Aruandeperioodil (01.01.2025-30.06.2025) investeeriti kinnisvaraobjektidesse 3 364 tuhat eurot (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid 196 tuhat eurot ja kapitaliseeritud palgakulusid ja teenuseid 184 tuhat eurot), võrreldaval perioodil (01.01.2024-30.06.2024) investeeriti kinnisvaraobjektidesse 12 510 tuhat eurot (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid 416 tuhat eurot ja kapitaliseeritud palgakulusid ja teenuseid 142 tuhat eurot).

Lisa 3. Ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2025	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Maksude ettemaksed	6	7	7
Muud nõuded ja ettemaksed		358	358
Mittefinantsvarad kokku		365	365

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2024	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Maksude ettemaksed	6	42	42
Muud nõuded ja ettemaksed		470	470
Mittefinantsvarad kokku		512	512

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2024	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Maksude ettemaksed	6	23	23
Muud nõuded ja ettemaksed		669	669
Mittefinantsvarad kokku		692	692

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2025	Laekumistäht- aeg kuni 1 a.	Laekumistäht- aeg 1 kuni 5 a.
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	5	2 838	2 838	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5	-1 281	-1 281	0
Laenunõuded		18	3	15
Intressinõuded		78	78	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	23	33	33	0
Finantsvarad kokku		1 686	1 671	15

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2024	Laekumistäht- aeg kuni 1 a.	Laekumistäht- aeg 1 kuni 5 a.
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	5	3 750	3 750	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5	-1 152	-1 152	0
Laenunõuded		20	5	15
Intressinõuded		2	2	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	23	32	32	0
Finantsvarad kokku		2 652	2 637	15

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2024	Laekumistäht- aeg kuni 1 a.	Laekumistäht- aeg 1 kuni 5 a.
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	5	9 018	9 018	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5	-854	-854	0
Laenunõuded		22	2	20
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	23	71	71	0
Finantsvarad kokku		8 257	8 237	20

30.06.2024 nõuetes ostjate vastu sisaldub nõue summas 5 422 tuhat eurot kinnisvarainvesteeringu müügi eest, mis laekus juulis 2024.

Lisa 5. Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Nõuded ostjate vastu		2 838	3 750	9 018
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu		-1 281	-1 152	-854
Kokku		1 557	2 598	8 164

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01. - 30.06.2025	01.07.- 31.12.2024	01.01. - 30.06.2024
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-1 152	-854	-651
Lisandunud tütarettevõtte soetamisel 31.03.2024		0	0	-153
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	15	-246	-511	-134
Lootusetuks tunnistatud nõuded		117	213	84
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks		-1 281	-1 152	-854

Lisa 6. Maksuvõlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	30.06.2025			31.12.2024		30.06.2024	
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Maksuameti ettemaksukonto jääk		2		42		3	
Käibemaks		5	237	0	3 086	20	1 312
Üksikisiku tulumaks		0	40	0	57	0	54
Sotsiaalmaks		0	59	0	97	0	87
Muud maksud		0	563	0	14	0	73
Kokku		7	899	42	3 254	23	1 526

Lisa 7. Investeeringud tütarettevõttesse

Lisas toodu on asjakohane vaid Mainor Ülemiste AS konsolideeritud aruandes esitatud emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruande täiendava informatsioonina. Konsolideeritud finantsaruannetes on tütarettevõtte andmed esitatud rida-realt konsolideeritult. TÜC Majad AS konsolideeritakse alates 01.04.2024.

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 30.06.2025	Osaluse määr (%) 31.12.2024	Osaluse määr (%) 30.06.2024
12804904	Öpiku Majad OÜ	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Majutusteenused	100 %	100 %	100 %
11978111	TÜC Majad AS	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	100 %	100 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil

(tuhandetes eurodes)	30.06.2024	Omandamine	31.12.2024	30.06.2025
Öpiku Majad OÜ	10 250	0	10 250	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	632	55	687	687
TÜC Majad AS	119 869	0	119 869	119 868
Kokku	130 751	55	130 806	130 806

2024. aasta I kvartalis tegi emaettevõtte Mainor Ülemiste AS sissemakse tütarettevõtte Ülemiste City Residences OÜ vabatahtlikku reservi summas 100 tuhat eurot ja 2024. aasta IV kvartalis 55 tuhat eurot omakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetega.

Technopolis Baltic Holding OÜ, Technopolis Holding Oyj ja Mainor Ülemiste AS sõlmisid 09.02.2024 aktsiate müügilepingu. Lepingu kohaselt Mainor Ülemiste AS ostis Technopolis Baltic Holding OÜ-lt 51% Technopolis Ülemiste AS-i hääleõiguslikest aktsiatest. 07.03.2024 otsustas Konkurentsiamet anda loa Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS koondumisele, 21.03.2024 toimus tehing. Tehingu tulemusena on TÜC Majad AS (end. Technopolis Ülemiste AS) 100% Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering klassifitseeriti ümber tütarettevõtteks. Tehingu eesmärgiks oli Ülemiste City linnaku arendustegevuste konsolideerimine. TÜC Majad AS omandamine on kajastatud ostumeetodil. Kuna lepingujärgne tasu oli väiksem kui omandatud tütarettevõtja netovarade õiglane väärtus, kajastati vahe summas 30 133 tuhat eurot koondkasumiaruandes muu finantstuluna.

Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid

(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Arvelduskontod pankades	12 071	19 109	9 520
Kokku	12 071	19 109	9 520

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi hoiuseid alates nende omandamise kuupäevast. Kuni kuuekuulisi tähtajalisi hoiuseid alates omandamise kuupäevast kajastatakse finantsinvesteeringuna.

(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Muud finantsinvesteeringud	7 000	2 000	0
Intressimäär	2% - 3,15%	3,75%	
Lõpptähtaeg	juuli ja august 2025	märts 2025	0

Allpool olev tabel annab teavet kontserni sularaha ja lühiajaliste hoiuste krediitpositsiooni kohta vastavalt kontserni osapoolte liigitusele Moody's Investors Service krediidiameeti krediidireitinguga :

(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Pangad krediidireitinguga A	12 009	5 760	7 190
Pangad krediidireitinguga B	62	13 349	2 330

Lisa 9. Aktsiakapital ja omakapital

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	42 310 032	41 927 752	41 927 752
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	0,6	0,6	0,6
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	25 386	25 156	25 156
sh Smart City Group AS-ile kuuluv aktsiate arv	0	25 166 839	25 166 839
sh Mainor AS-ile kuuluv aktsiate arv	18 894 681	0	0
sh. Mulligan Capital OÜ-le kuuluv aktsiate arv	14 821 204	11 857 891	11 857 891

sh. LOGiT Eesti OÜ-le kuuluv aktsiate arv	4 852 224	4 852 224	4 903 022
sh. Bioinvest OÜ-le kuuluv aktsiate arv	3 741 923	0	0
sh. omaaktsiate arv	0	50 798	0

Mainor Ülemiste AS sõlmis 14.02.2025 ühinemislepingu Smart City Group AS-ga. Smart City Group AS oli Mainor Ülemiste AS suuraktsionär, omades ligikaudu 60% Mainor Ülemiste AS aktsiatest. Ühinemise eesmärk oli investori kaasamise lõpuleviimisenä ühendada Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS viisil, et Smart City Group AS vara ühendatakse Mainor Ülemiste AS-i varaga. 06.06.2025.a jõustus Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS ühinemine ühinemiskande tegemisega ühendava ühingu Mainor Ülemiste AS registrikaardile. Ühinemislepingu alusel suurendati Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali Smart City Group AS vara arvelt mitterahalise sissemakse teel 259 846,8 euro võrra emiteerides selleks 433 078 aktsiat.

15. oktoobril 2024 võtsid aktsionärid vastu otsuse tühistada 50 798 omaaktsiat ning vähendada aktsiakapitali 30 478,80 euro võrra. Aktsiad kustutati registrist 20.01.2025.

2025. aasta I poolaastal maksti aktsionäridele 2024. aasta puhaskasumist dividende summas 2 468 tuhat eurot st. dividend aktsia kohta oli 5,89 eurosent. 2024. aasta II poolaastal maksti aktsionäridele 2023. aasta puhaskasumist dividende summas 2 244 st dividend aktsia kohta oli 5,36 eurosent.

Vastavalt Mainor Ülemiste AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali kuni põhikirjas sätestatud piirmäärani. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. 2025 aasta I poolaastal suurendati Mainor Ülemiste AS reservkapitali 593 tuhande euro võrra.

Lisa 10. Laenukohustised

	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	205 140	78 932	126 208	0
sh. Coop Pank AS	3 014	46	2 968	0
sh. LHV Pank AS	5 000	5 000	0	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	31 594	764	30 830	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	70 739	70 739	0	0
sh. Swedbank AS	94 793	2 383	92 410	0
Laenud seotud osapooltelt	3 000	0	0	3 000
Võlakirjad	17 106	5 000	12 106	0
Kapitalirendi kohustis	164	69	95	0
Kokku	225 410	84 001	138 409	3 000

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	205 487	79 530	125 957	0
sh. Coop Pank AS	3 036	45	2 991	0
sh. LHV Pank AS	5 000	5 000	0	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	31 231	614	30 617	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	71 109	71 109	0	0
sh. Swedbank AS	95 111	2 762	92 349	0
Laenud seotud osapooltelt	5 200	2 200	0	3 000
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Kapitalirendi kohustised	213	73	140	0
Kokku	228 006	81 803	143 203	3 000

	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
(tuhandetes eurodes)	30.06.2024	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	203 150	100 806	102 344	0
sh. Coop Pank AS	3 052	35	3 017	0
sh. LHV Pank AS	14 840	0	14 840	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	20 478	2 147	18 331	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	68 287	2 131	66 156	0
sh. Swedbank AS	96 493	96 493	0	0
Emaettevõtjalt saadud laen	2 200	2 200	0	0
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Kapitalirendi kohustis	248	69	179	0
Kokku	222 704	103 075	119 629	0

Pangalaenude intressid jäävad vahemikku euribor + 1,65% - euribor + 4,95% (31.12.2024 euribor + 1,75% - euribor + 4,95% (30.06.2024 euribor + 1,8% - euribor + 4,95%). Laenude tagastamistähtajad on aastatel 2025-2029.

Võlakirjade lunastustähtajad on 2026. aastal (5 000 tuhat eurot, intress 4,75%) ja 2027. aastal (12 106 tuhat eurot, intress 8,5%).

Seotud osapooltelt saadud laenu intress on 6 kuu euribor + 4%, kuid mitte vähem kui 7% aastas. Rendikohustiste intress on 6 kuu euribor + 1,9%, tagastamistähtajad on aastatel 2026-2027.

Lisa 11. Võlad hankijatele ja muud võlad

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2025	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 142	2 142	0
Muud võlad		611	611	0
sh intressivõlad		528	528	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	23	229	229	0
Finantskohustised kokku		2 982	2 982	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		232	232	0
Maksuvõlad	6	899	899	0
Mittefinantskohustised kokku		1 131	1 131	0
KOKKU		4 113	4 113	0

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2024	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 783	2 783	0
Muud võlad		701	701	0
sh intressivõlad		534	534	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	23	443	443	0
Finantskohustised kokku		3 927	3 927	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		323	323	0
Maksuvõlad	6	3 254	3 254	0
Mittefinantskohustised kokku		3 577	3 577	0
KOKKU		7 504	7 504	0

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2024	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		6 941	6 941	0
Muud võlad		866	783	83
sh intressivõlad		559	559	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	23	654	654	0
Finantskohustised kokku		8 461	8 378	83
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		294	294	0
Maksuvõlad	6	1 526	1 526	0
Mittefinantskohustised kokku		1 820	1 820	0
KOKKU		10 281	10 281	0

Lisa 12. Saadud ettemaksed

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	3 569	1 462	2 107

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	3 397	1 409	1 988

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
(tuhandetes eurodes)	30.06.2024	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	5 723	3 963	1 760

Saadud ettemaksetena on kajastatud üürikelt saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele ning saadud ettemaksed müügi eesmärgil arendatavate kinnisvara arendusprojektide eest.

Lisa 13. Müügitulu

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
(tuhandetes eurodes)		
Müügitulud kliendilepingutest		
Muu müügitulu	3 786	3 005
Haldusteenuste müügitulu	4 647	3 356
Müügitulud kliendilepingutest kokku	8 433	6 361
Üüritulu		
Üüritulu	13 887	9 405
Üüritulu kokku	13 887	9 405
Müügitulu kokku	22 320	15 766

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
(tuhandetes eurodes)		
Müügitulud kliendilepingutest		
Haldusteenuste müügitulu	2 515	1 631
Edasimüüdnud elekter, vesi, gaas, soojus, jahutus	2 132	1 725
Konverentsiteenuste müügitulu	333	187
Majutusteenuse müügitulu	395	387
Parkimise müügitulu	912	568
Valgusreklaami müügitulu	49	31
Ühekordsete teenuste müügitulu	2 097	1 832
Müügitulud kliendilepingutest kokku	8 433	6 361
Üüritulud		
Kasvukontori üüritulu	184	79
Büroopinna üüritulu	11 476	7 788
Tootmispinna üüritulu	332	482
Muu pinna üüritulu	1 804	971
Garaazi üüritulu	91	85
Üüritulud kokku	13 887	9 405
Müügitulu kokku	22 320	15 766

Lisa 14. Muud äritulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	2 325
Kasum põhivara müügist	5	0
Saadud hüvitised	0	120
Saadud leppetrahvid	2	5
Muud äritulud	3	3
Kokku	10	2 453

Lisa 15. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Elektrienergia		-1 444	-1 221
Soojusenergia		-756	-545
Vesi – ja kanalisatsioon		-125	-113
Puhastusteenused		-1 526	-1 041
Riiklikud ja kohalikud maksud		-79	-52
Kinnisvara haldamise kulud		-1 321	-915
Eeldatav krediidikahjum	5	-246	-134
Tööjõukulud		-563	-427
Muud		-2 015	-1 784
Kokku		-8 075	-6 232

Lisa 16. Turunduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Tööjõukulud	-88	-69
Muud turunduskulud	-345	-58
Kokku	-433	-127

Lisa 17. Üldhalduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Mitmesugused bürookulud	-17	-19
Koolituskulud	-20	-9
Tööjõukulud	-554	-480
Töövõime kaotuse kompensatsioon	-16	-18
Amortisatsioonikulu	-37	-59
Juhtimistasud	-198	-216
Panga teenustasud	-11	-16
IT kulud ja programmide haldus	-196	-177
Juriidilised-, arendus-, konsultatsiooni- ja muud kulud	-829	-1 144
Kokku	-1 879	-2 138

Lisa 18. Tööjõukulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Palgakulu	-904	-731
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-301	-245
Kokku	-1 205	-976
Töötajate ja juhatuse liikmete keskmine arv taandatuna täistööajale	29,2	29,2

Tööjõukulusid on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra perioodil 01.01-30.06.2025 summas 184 tuhat eurot (01.01-30.06.2024: 142 tuhat eurot), vaata ka lisa 2. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 23.

Lisa 19. Intressitulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Intressitulud hoiustelt	218	38
Muud intressitulud Mainor grupi nõuetelt	0	58
Tulu tuletisinstrumentidelt	0	39
Kokku	218	135

Lisa 20. Intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Intressikulud laenudelt	-4 793	-4 673
Intressikulud rendikohustistelt	-5	-8
Intressikulud võlakirjadelt	-633	-633
Muud intressikulud	0	-24
Kokku	-5 431	-5 338

Lisa 21. KasutusrentKontsern kui rendileandja

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Kasutusrenditulu	13	13 887	9 405
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	2	451 199	430 564

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispiindu Kontsernis sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat.

Lisa 22. Tulumaks

Kontserni jaotamata kasum seisuga 30.06.2025 moodustas 188 910 tuhat eurot (31.12.2024 185 043 ja 30.06.2024 170 714 tuhat eurot). 2024. aastal sai äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86. Alates 1. jaanuarist 2025 kohaldatakse jaotamata kasumist väljamakstavatele dividendidele tulumaksumäära 22/78 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 22% jaotatava kasumi brutosummast).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasnedagi kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 41 560 tuhat eurot (31.12.2024: 40 709 tuhat eurot ja 30.06.2024 34 143 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 147 350 tuhat eurot (31.12.2024: 144 334 tuhat eurot ja 30.06.2024 136 571 tuhat eurot).

Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes eurodes)

Mainor Ülemiste ASi seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS (44,66%),
- Ettevõtte omanikud Mulligan Capital OÜ (35,03%), Logit Eesti OÜ (11,47%), Bioinvest OÜ (8,84%)
- Smart City Group AS kuni 31.12.2024
- Technopolis Ülemiste AS kuni 31.03.2024
- Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
- Eespool loetletud isikute lähedased pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjutatud lahti lisa 9.

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes	Nõuded 30.06.2025	Kohustised 30.06.2025	Nõuded 31.12.2024	Kohustised 31.12.2024	Nõuded 30.06.2024	Kohustised 30.06.2024
Emaettevõtja Smart City Group AS	0	0	0	2 304	0	2 222
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõttjad	33	286	32	338	71	654
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	0	3 052	0	3 169	0	1
Kokku	33	3 338	32	5 811	71	2 877
sh saadud laenud	0	3 000	0	5 200	0	2 200
sh intressivõlg	0	52	0	152	0	22
sh võlad tarnijatele	0	229	0	460	0	654
sh saadud tagatisraha	0	56	0	0	0	0

Tehingud rühmade 30.06.2025	seotud lõikes	osapooltega 01.01.2025-	Ostud	Müügid	Intressikulud ja muud finantskulu	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Emaettevõtja Mainor AS			-659	33	-19	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad			-1 548	738	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtjad			-8	10	-104	0	0

Tehingud rühmade 30.06.2024	seotud lõikes	osapooltega 01.01.2024-	Ostud	Müügid	Intressikulud ja muud finantskulu	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Emaettevõtja Smart City Group AS			0	0	-22	6 200	2 200
Technopolis Ülemiste AS kuni 31.03.2024			-279	30	0	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad			-2 050	664	-35	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtjad			-374	89	0	0	0

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad, kellega 2025. aasta esimesel poolaastal tehti tehinguid, olid: Mainor AS, Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Mairenestal OÜ, Tallinn International School OÜ.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2025. aasta esimesel poolaastal tehti tehinguid olid: OÜ Nets, OÜ Ülemiste Center, OÜ Neokapital.

Kinnisvarainvesteeringu ja varude koosseisus olevaid teenuseid osteti 2025. aasta I poolaastal konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 69 tuhat eurot, 2024. aasta I poolaastal 1 172 tuhat eurot.

Juhatuse- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeperioodil tasu 232 tuhat eurot (2024.a. 6 kuud: 257 tuhat eurot).

Lisa 24. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	78 948*	78 160	60 945*
Materiaalne põhivara	62	84	80
Immateriaalne põhivara	77	71	41
Investeeringud tütarettevõtetesse	130 806	130 806	130 751
Varud	0	0	9 888
Ettemaksed	114	258	426
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	22 265	19 686	25 128
Finantsinvesteeringud	5 000	0	0
Raha ja raha ekvivalendid	1 241	16 155	2 571
VARAD KOKKU	238 513	245 220	229 830
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 386	25 156	25 156
Ülekurss	22 377	22 377	22 377
Omaaktsiad	0	-1 326	0
Reservkapital	2 513	1 920	1 920
Jaotamata kasum	134 338	86 884	89 128
Aruandeperioodi kasum	-978	49 760	31 386
OMAKAPITAL KOKKU	183 636	184 771	169 967
KOHUSTISED			
Eraldised	189	189	172
Laenukohustised	50 958	52 684	48 635
Võlad hankijatele ja muud võlad	3 484	7 412	6 624
Saadud ettemaksed	246	164	4 432
KOHUSTISED KOKKU	54 877	60 449	59 863
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	238 513	245 220	229 830

*Ilma Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseta.

Lisa 25. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Müügitulu	6 635	3 822
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 252	-1 940
Brutokasum	3 383	1 882
Turustuskulud	-413	-96
Üldhalduskulud	-2 006	-1 876
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringult	0	932
Muud äritulud	6	2 446
Muud ärikulud	-19	-22
Ärikasum	951	3 266
Finantstulud tütarettevõtja soetamisel	0	30 133
Intressitulud	150	63
Intressikulud	-1 580	-1 827
Muud finantstulud ja -kulud	-22	-249
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 452	28 120
Kasum enne maksustamist	-501	31 386
Tulumaks	-477	0
Aruandeperioodi puhaskasum	-978*	31 386*
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	-978*	31 386*

*Ilma Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusteta.

Lisa 26. Konsolideerimata rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Kasum enne maksustamist	-978	31 386
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	35	57
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-5	0
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-2 325
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringutelt	0	-932
Kasum (kahjum) tütarettevõtte soetamisel	0	-30 133
Muud finantstulud ja- kulud	22	249
Intressitulud	-150	-63
Intressikulud	1 580	1 827
Tulumaks	477	0
Äritegevusega seotud varude muutus	0	-1 188
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-2 359	- 1705
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus	-3 344	3 856
Rahavood äritegevusest kokku	-4 722	1 029
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-41	-23
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	48	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-1 386	-3 882
Tütarettevõtja soetus	0	-31 100
Antud laenude tagasimaksed	0	6 200
Saadud intressid	74	3 203
Muude finantsinvesteeringute soetus	-5 000	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-6 305	-25 602
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	735	4 695
Saadud laenude tagasimaksed	- 247	- 7 020
Kapitalirendi põhiosa maksed	-52	-2
Laekunud aktisate või osade emiteerimisest	0	29 333
Laekunud oma aktisate müügist	0	667
Tasutud oma aktisate soetusel	0	-6 881
Makstud intressid	-1 574	-1 951
Muud väljaminekud finantseerimistegevusest	-281	-146
Makstud dividendid	-2 468	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-3 887	18 695
Rahavood kokku	-14 914	-5 878
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	16 155	8 450
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>	-14 914	-5 878
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	1 241	2 571

Lisa 27. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aksia- kapital	Ülekurs	Oma- aktsiad	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 30.06.2024	25 156	22 377	0	1 920	120 514	169 967
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	179 513	179 513
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 751	-130 751
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2024	25 156	22 377	0	1 920	169 276	218 729
Omaaktsiate soetus	0	0	-1 326	0	0	-1 326
Makstud dividendid	0	0	0	0	-2 244	-2 244
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	18 374	18 374
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2024	25 126	22 377	-1 326	1 920	136 644	184 771
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	177 765	177 765
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 806	-130 806
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	25 156	22 377	-1 326	1 920	183 603	231 730
Omaaktsiate tühistamine	-30	0	1 326	0	-1 296	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-2 468	-2 468
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	593	-593	0
Muud muutused omakapitalis	260	0	0	0	2 051	2 311
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	-978	-978
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Saldo 30.06.2025	25 386	22 377	0	2 513	133 360	183 636
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	184 926	184 926
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 806	-130 806
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2025	25 386	22 377	0	2 513	187 480	237 756

Erinevus konsolideeritud ja korrigeeritud konsolideerimata omakapitali vahel on tingitud Ülemiste City Residences OÜ negatiivsest omakapitalist 30.06.2025 -10 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste AS poolt Öpiku Majad OÜ kasuks seatud hoonestusõigusega seotud tehingutest 1 440 tuhat eurot.