



MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

oktoober – detsember 2021



2021. AASTA 4. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

2. oktoober 2021

Alma Tominga rohehoone tähistas sarikapidu

Mainor Ülemiste poolt talentidele rätsepatööna arendatavas Alma Tominga rohehoones peeti oktoobri algusel sarikapidu. Tegemist on seni Ülemiste City suurima investeeringuga; selle arvuka ekspertide hulgaga läbimõtestatud uudse büroohoone kontseptsioon on äratanud elavat tähelepanu. Enam kui aasta enne maja valmimist on üle 70% kontoripindadest endale omaniku juba leidnud. Üle 20 000 ruutmeetri suuruse rohehoone rajamisse on kaasatud lisaks arhitektidele, projekteerijatele ja sisekujundajatele ka teenusdisainerid, Tartu Ülikooli teadlased, aga ka urbanistika strateegid, sisekliima-, LEED- ja diginomaadide eksperdid ning toitlustuses innovatsiooni loov gRabbit. Uus töökeskond avab oma ukseid 2022. aasta novembris.



9. november 2021

Ülemiste City ja Eesti Kunstiakadeemia toovad linnaruumi kujundamisse loovust ja innovatsiooni

Ülemiste City arendajad ja Eesti Kunstiakadeemia sõlmisid koostöömemorandumi, millega antakse panus nii kaasava linnaruumi kui ka inspireerivama töökeskkonna kujundamisse. Üheskoos asutakse muutma linnaruumi talendikeskemaks, panustades samas ärilinnaku ettevõtete ja nende töötajate ning EKA tudengite arengusse. Tegevuskava näeb ette ühiseid teadus-, arendus- ja õppetegevusi, koolitusvõimalusi, rahvusvahelist koostööd ja mõlemapoolse ekspertiisi kaasamist.



27. detsember 2021

Mainor Ülemiste juhatusega liitub Julius Stokas

Mainor Ülemiste juhatusega liitus detsembri lõpus Julius Stokas. Ta on ettevõttes töötanud kokku neli aastat ning alates 2021. aastast täitnud Mainor Ülemiste kliendikogemuse juhi kohustusi. Enne Mainorisse tulekut on Stokas töötanud kahes konsultatsiooniettevõttes, sh maailma suurimas ärikonsultatsiooniettevõttes PwC. Samuti on Stokas töötanud EAS'is välisinvesteeringute nõustajana ning on Tallinna Tehnikaülikooli vilistlane ja omandab magistrikraadi Tartu Ülikoolis. Mainor Ülemiste juhatus jätkab kolmeliikmelisena.

VÕTMENÄITAJAD

Ülemiste City võtmenäitajad (seisuga 31.12.2021)

Üüritav pind	205 000 m ²
Sh üüritav büroopind	150 600 m ²
Täituvus	94,0%
Büroopinna täituvus	95,4%

FINANTSÜLEVAADE

4. kvartali 2021. aasta puhaskasum on 1 882 tuhat eurot.

Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 3 664 tuhat eurot; netokäive kasvas 2020. aasta 4. kvartaliga võrreldes 18,9%.
- 4. kvartali ärikasum on 2 624 tuhat eurot; ärikasum kasvas 2020. aasta 4. kvartaliga võrreldes 6,2%.
- Puhaskasum on 1 882 tuhat eurot, kasv 2020. a 4. kvartaliga võrreldes 7,7%.

Kulud

- 4. kvartali 2021. a opereerimiskulud on kasvanud 1 668 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2020) 2 185 tuhandele eurole.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on langenud 858 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2020) 801 tuhandele eurole.

Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 104 070 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid SEB Pank 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 30 754 tuhat eurot.

JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud oktoober–detsember 2021. 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.

Oktoober–detsember 2021. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Ursel Velve
Juhatuse esimees
Tallinn, 31.01.2022

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	4 kv 2020	1 kv 2021	2 kv 2021	3 kv 2021	4 kv 2021
MÜÜGITULU	3 082	3 033	3 045	3 333	3 664
MÜÜDUD TEENUSTE KULU	-884	-850	-840	-922	-1 399
TEGEVUSKULUD	-784	-855	-772	-775	-786
KULUM	-31	-34	-34	-36	-33
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	1 090	1 212	970	1 023	1 167
MUUD ÄRITULUD	10	0	26	3	13
MUUD ÄRIKULUD	-12	-3	-6	-7	-2
ÄRIKASUM*	2 471	2 503	2 389	2 619	2 624
MUUD FINANTSTULUD	135	16	18	25	59
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-858	-654	-796	-826	-801
TULUMAKS	0	0	-22	0	0
PUHASKASUM*	1 748	1 865	1 589	1 818	1 882

* Ilma Mainor Ülemiste AS-i ja seotud ettevõtete kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	246	229	211	192	264
KINNISVARAINVESTEERINGUD	151 700	153 243	155 949	159 578	164 756
MUUD	8 963	8 848	8 830	8 841	9 026
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	44 574	43 826	43 391	44 414	45 581 *
NÕUDED JA ETTEMAKSED	1 154	1 171	1 520	1 634	2 093
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	9 576	10 510	14 131	13 086	12 927
VARAD KOKKU	216 213	217 827	224 032	227 745	234 647
OMAKAPITAL					
AKTSAKAPITAL	18 200	18 200	18 200	18 200	18 200
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
JAOTAMATA KASUM	97 632	99 497	99 586	101 404	103 286 *
OMAKAPITAL KOKKU	117 752	119 617	119 706	121 524	123 406
KOHUSTUSED					
LAENUKOHUSTUSED	95 097	94 357	98 619	99 259	104 070
MUUD KOHUSTUSED	1 169	1 392	1 616	1 800	1 428
VÕLAD JA ETTEMAKSED	2 195	2 461	4 091	5 162	5 743
KOHUSTUSED KOKKU	98 461	98 210	104 326	106 221	111 241
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	216 213	217 827	224 032	227 745	234 647

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktiikapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
SALDO 31.12.2018	19 200	1 920	78 919	100 039
VÄLJAMAKSED AKTSIONÄRIDELE	-1 000			-1 000
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 400	-1 232
ARUANDEPERIOODI KASUM			12 102	12 102
SALDO 31.12.2019	18 200	1 920	89 622	109 742
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 384	-1 384
ARUANDEPERIOODI KASUM			9 394	9 394
SALDO 31.12.2020	18 200	1 920	97 632	117 752
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 500	-1 500
ARUANDEPERIOODI KASUM			7 154	7 154
SALDO 31.12.2021	18 200	1 920	103 286	123 406

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	4.kv 2020	1.kv 2021	2.kv 2021	3.kv 2021	4.kv 2021
PUHASKASUM	1 748	1 865	1 589	1 818	1 880
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	31	34	34	36	33
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-1 090	-1 212	-970	-1 023	-1 167
FINANTSTULUD JA KULUD	723	638	778	801	744
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-52	-26	-233	-125	-555
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-168	538	1 855	1 274	230
SAADUD INTRESSID	18	12	18	25	59
SAADUD DIVIDENDID JA SAADUD RAHA SIDUSETTEVÖTTE AKTSIATE EEST	0	1 960	1 405	0	0
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-858	-654	-796	-826	-945
TULUMAKS	0	0	-22	0	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	688	3 155	3 658	1 980	279
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	4.kv 2020	1.kv 2021	2.kv 2021	3.kv 2021	4.kv 2021
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-6	-29	-4	-28	-69
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA MÜÜK	0	0	0	0	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-1 406	-1 451	-2 794	-3 634	-5 177
ANTUD LAENUD	0	0	0	0	0
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	0	0	0	0	0
ETTEVÖTETE SOETAMINE	0	0	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-1 412	-1 480	-2 798	-3 662	-5 246
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST	4.kv 2020	1.kv 2020	2.kv 2021	3.kv 2021	4.kv 2021
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE	0	0	5 000	0	0
SAADUD LAENUD	1 621	0	0	1 380	5 551
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-799	-741	-739	-743	-743
MAKSTUD DIVIDENDID	0	0	-1 500	0	0
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	822	-741	2 761	637	4 808
RAHAVOOD KOKKU	98	934	3 621	-1 045	-159
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	9 478	9 576	10 510	14 131	13 086
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	98	934	3 621	-1 045	-159
RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	9 576	10 510	14 131	13 086	12 927

MAINOR

ÜLEMISTE

Mainor Ülemiste AS
Valukoja 8/1
11415 Tallinn
Tel: +372 5304 6992
E-mail: info@mainorulemiste.ee
www.mainorulemiste.ee