



MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

oktoober – detsember 2020

MAINOR
ÜLEMISTE

2020. AASTA 4. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

oktoober 2020

Oktoober tõi Ülemiste Citysse hulga suuri auhindu

Sel teistmoodi aastal pälvis Ülemiste City kogukond tunnustust mitmelt eri rindelt. Eesti Ettevõtluse Auhindadelt tuli viiest kategooriast neli tiitlit linnakusse: Aasta Eksportöör ja Aasta Ettevõtte – Nortal, Aasta Uuendaja – Elcogen, Aasta Välisinvestor – Ericsson Eesti ning Aasta Pereettevõtte – Mainor AS. Lisaks pälvisid Aasta Haridusteo auhinna Cleveron ja Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor (Eestimaa õpib ja tänab 2020). Aasta Kaubanduskeskuseks valiti Ülemiste keskus (Baltic Real Estate Awards 2020) ning Tallinna Ettevõtlusauhindade Aasta Arendusprojekti tiitel tuli Mainor Ülemistele Lurichi (Ülemiste City esimeste kodude) maja eest.

21. oktoober 2020

Tartu Ülikooli ja Ülemiste City koostöö loob maailmas ainulaadse tervisliku linna kontseptsiooni

Tartu Ülikool allkirjastas Ülemiste City arendajate Mainori, Mainor Ülemiste ja Technopolis Ülemistega memorandum, millega tähistatakse laiapõhjalise terviseedendamise programmi algust. Koostöö üks eesmärke on luua alus maailmas ainulaadsele tervisliku linna kontseptsioonile, mis soosib igakülgset talentide vaimset, füüsilist ja sotsiaalset arengut.



26. november 2020

Mainor Ülemiste alustab Ülemiste City kalleima ärihoone ehitamist

Detsembri algusest alustas Mainor Ülemiste AS Alma Tominga nimelise ärimaja ehitust. 2022. aasta lõpus uksed avav büroohoone tähistab oma üle 30 miljoni euronil ulatuva investeerimismahuga linnaku seni kalleimat büroohoone projekti. Üle 20 000 ruutmeetri suuruse ärimaja idee autor ja peaprojekteerija on Arhitektuuribüroo PLUSS, ehitajad NOBE ja Nordecon konsortsium.



14. detsember 2020

Utilitas teeb Ülemiste Citys 8,5 miljoni eurose investeeringu

Mainor Ülemiste AS ja Mainor Ülemiste sidusettevõtte Technopolis Ülemiste AS allkirjastasid lepingu kaugkütet ja -jahutust pakkuva energiakontsERNiga Utilitas, kes investeerib linnaku kaugenergia võrgustikku liitmise esimeses etapis 8,5 miljonit eurot ning jätkab investeeringuid vastavalt hoonete liitumistega. Hetkel toimub linnaku hoonete kütmine 100% maagaasi kasutatavatel kütelahendustel, kuid lähiaastatel hakatakse kasutama keskkonnasõbralikumaid ning tõhusat kaugkütet ja -jahutust, mis põhinevad suures osas taastuvenergiail.

28. detsember 2020

Mainor Ülemiste sõlmis enda ajaloo suurima 64-miljoni eurose laenutehingu

Mainor Ülemiste, SEB Pank ja Luminor Pank allkirjastasid sündikaatlaenulepingu, mis toob kaasa 2018. aastal SEB Pangalt Öpiku kvartali arendamiseks võetud 39,8 miljoni euro suuruse laenu refinantseerimise ja lisab Alma Tominga maja ehitamiseks täiendavad 24,3 miljonit eurot.

VÕTMENÄITAJAD

Ülemiste City võtmenäitajad (seisuga 31.12.2020)

Üüritav pind	203 300 m ²
Sh üüritav büroopind	149 800 m ²
Täituvus	95,1 %
Büroopinna täituvus	95,2 %

FINANTSÜLEVAADE

4. kvartali 2020. aasta puhaskasum on 1 748 tuhat eurot.

Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 3 082 tuhat eurot; netokäive kasvas 2019. aasta 4. kvartaliga võrreldes 13,8%.
- 4. kvartali üüritulu on 2 166 tuhat eurot; üüritulu kasvas 2019. aasta 4. kvartaliga võrreldes 11,1%.
- Puhaskasum on 1 748 tuhat eurot, kasv 2019. a 4. kvartaliga võrreldes 1,5%.

Kulud

- 4. kvartali 2020. a opereerimiskulud on kasvanud 1 308 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2019) 1 668 tuhandele eurole.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on 858 tuhat eurot, kasv võrreldes 2019. a 4. kvartaliga 17,5 % (730 tuhat eurot).

Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 95 097 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 vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 25 050 tuhat eurot.

JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud oktoober-detsember 2020. 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 2020. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak
Juhatuse esimees
Tallinn, 29.01.2021

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	4 kv 2019	1 kv 2020	2 kv 2020	3 kv 2020	4 kv 2020
MÜÜGITULU	2 708	2 794	2 571	2 810	3 082
MÜÜDUD TEENUSTE KULU	-671	-773	-588	-726	-884
TEGEVUSKULUD	-637	-721	-716	-714	-794
KULUM	-24	-26	-28	-30	-31
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	1 068	1 127	754	1 132	1 090
MUUD ÄRITULUD	0	3	40	0	10
MUUD ÄRIKULUD	-3	-3	-1	-2	-12
ÄRIKASUM*	2 441	2 401	2 032	2 470	2 471
MUUD FINANTSTULUD	12	12	13	16	135
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-730	-426	-642	-617	-858
TULUMAKS	0	0	0	0	0
PUHASKASUM*	1 723	1 987	1 403	1 869	1 748

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

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	258	257	236	240	246
KINNISVARAINVESTEERINGUD	137 780	142 330	146 900	149 252	150 658
MUUD	8 856	8 756	8 740	8 770	8 963
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	40 314	41 441	40 811	41 943	43 033 *
NÕUDED JA ETTEMAKSED	945	1 115	1 568	1 175	1 257
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	12 937	11 009	9 494	9 478	9 576
VARAD KOKKU	201 090	204 908	207 749	210 858	213 733

OMAKAPITAL

AKTSIAKAPITAL	18 200	18 200	18 200	18 200	18 200
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
JAOTAMATA KASUM	89 622	91 609	91 627	93 496	95 245 *
OMAKAPITAL KOKKU	109 742	111 729	111 747	113 616	115 365

KOHUSTUSED

LAENUKOHUSTUSED	86 511	87 856	91 425	94 139	95 097
MUUD KOHUSTUSED	1 339	1 316	1 281	1 255	1 034
VÕLAD JA ETTEMAKSED	3 498	4 007	3 296	1 848	2 237
KOHUSTUSED KOKKU	91 348	93 179	96 002	97 242	98 368
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	201 090	204 908	207 749	210 858	213 733

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktiakapital	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				0
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 987	1 987
SALDO 31.03.2020	18 200	1 920	91 608	111 728
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 384	-1 384
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 403	1 403
SALDO 30.06.2020	18 200	1 920	91 627	111 747
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				0
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 869	1 869
SALDO 30.09.2020	18 200	1 920	93 496	113 616
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				0
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 748	1 748
SALDO 31.12.2020	18 200	1 920	95 245	115 365

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	4.kv 2019	1.kv 2020	2.kv 2020	3.kv 2020	4.kv 2020
PUHASKASUM	1 723	1 987	1 403	1 869	1 748
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	24	26	28	30	31
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-1 068	-1 127	-754	-1 132	-1 090
FINANTSTULUD JA KULUD	718	414	629	601	723
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-456	-70	-434	363	-34
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-19	486	-746	-1 458	168
SAADUD DIVIDENDID JA SAADUD RAHA SIDUSETTEVÕTTE AKTSIATE EEST	4 900	0	1 384	0	0
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-890	-426	-642	-617	-858
TULUMAKS	0	0	0	0	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	4 932	1 290	868	-344	688
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	4.kv 2019	1.kv 2020	2.kv 2020	3.kv 2020	4.kv 2020
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-64	-46	0	-34	-6
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA MÜÜK	0	31	0	0	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-3 676	-4 552	-4 568	-2 352	-1 406
ANTUD LAENUD	0	0	0	0	0
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	0	0	0	0	0
ETTEVÕTETE SOETAMINE	0	0	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-3 740	-4 567	-4 568	-2 386	-1 412
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST	4.kv 2019	1.kv 2020	2.kv 2020	3.kv 2020	4.kv 2020
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE	0	0	0	0	0
SAADUD LAENUD	1 829	1 976	4 274	3 501	1 621
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-626	-627	-705	-787	-799
MAKSTUD DIVIDENDID	0	0	-1 384	0	0
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	1 203	1 349	2 185	2 714	822
RAHAVOOD KOKKU	2 395	-1 928	-1 515	-16	98
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	10 542	12 937	11 009	9 494	9 478
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	2 395	-1 928	-1 515	-16	98
RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	12 937	11 009	9 494	9 478	9 576



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