



MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

oktoober – detsember 2022

2022. AASTA 4. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

5. oktoober 2022

Ülemiste City toitlustajad loobusid toidu kaasamüügil ühekordsetest pakenditest

Ülemiste City toitlustajad loobusid alates oktoobrist täielikult ühekordsetest pakenditest ning kasutavad toidu kaasa pakkimiseks ainult ringlevaid pakendeid, säästes aastas nii üle 200 000 ühekordse pakendi. Ülemiste City arendajad Technopolis Ülemiste ning Mainor Ülemiste soovivad, et ärilinnakust saaks Eesti esimene roheline linn. Projekti algusest alates on Ülemiste Citysse paigaldatud ligikaudu 40 Ringo pakendi tagastuskasti ning kogukonnas on kasutust leidnud juba 30 000 kordvkasutatavat pakendit.



11. november 2022

Ülemiste City väljas töötamise ala, kõnnikoosolekurada ja terviseteemaline välinäitus pälvisid “Harjumaa tervisetegu 2022” tunnustuse

“Harjumaa tervisetegu” on Harjumaa Omavalitsuste Liidu ja Harjumaa Tervisenõukogu tunnustus tõstmaks esile edukat vaimset ja füüsilist tervist toetavat tegevust, ettevõtmist, ehitist, ruumi või rajatist, tänu millele on kogukonnas paranenud või loodud soodsad tingimused terviseteadlikkuse tõusuks ja riskikäitumise vähendamiseks. Ülemiste Citys on viimaste aastate jooksul loodud keskkond, mis soodustab linnakus töötavatel inimestel päeva jooksul aktiivselt liikuda ning töötada ka välitingimustes. Linnakut läbiv kõnnikoosolekurada on mõeldud aastaringseks kasutamiseks ning selle juurde avati 2022. aastal koostöös Eesti Tervisemuuseumiga välinäitus liikumise ja terviseteemade olulisusest.



17. november 2022

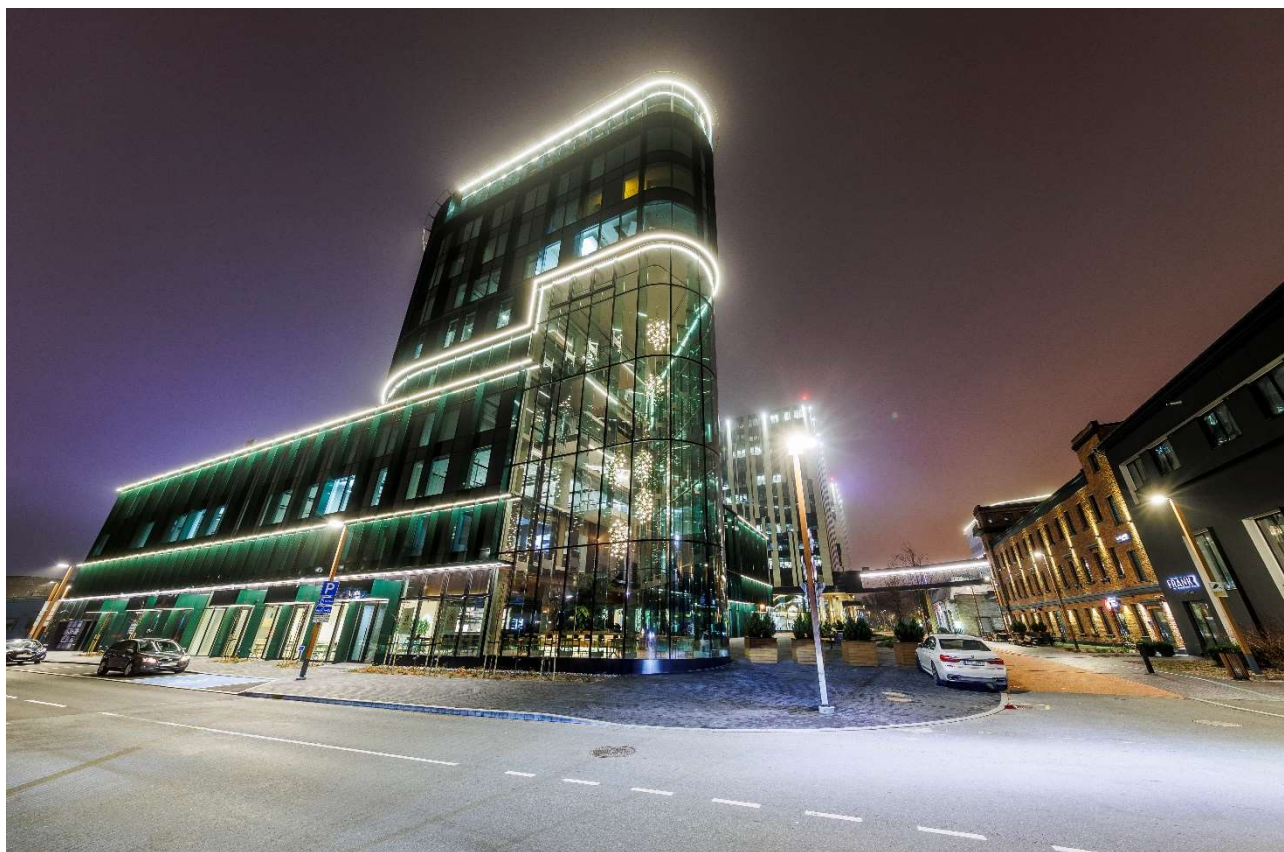
Ülemiste Citys valmis Alma Tominga nimeline ärihoone

17. novembril avati Ülemiste Citys Eesti esimese naisprofessori Alma Tominga nimeline ärihoone, mille maksumuseks kujunenud 30 miljonit eurot on Ülemiste City suurimaks investeeringuks ühte büroohoone projekti. Euroopas ainulaadse rohemaja avamine tähistas ühtlasi linnaku Öpiku-kvartali ning jalakäijate promenaadi valmimist terviklikuks ja inimsõbralikuks loodud 5-minuti linnaruumiks.

Alma Tominga hoones asusid tegutsema rahvusvahelised suurkorporatsioonid nagu Fujitsu ja Breakwater Technology, aga ka Eesti innovatsiooni ja arengu vedajad Skeleton Technologies ning Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus ehk EAS ja KredEx ühendasutus.

Alma Tominga 11-korruselisene büroohoone on rajatud maksimaalselt jätkusuutlikuna. Hoonele on kavandatud energia- ja keskkonnasäästlikkuse LEED kuldsertifikaat, paigaldatud päikesepaneelid ja rohekatus. Hoone kasutab roheenergiat ning eelmisel aastal rajatud Utilitase kaugkütte ja -jahutuse süsteeme. Üle 20 000 ruutmeetri suuruse maja peaprojekteerija on arhitektuuribüroo PLUSS ning ehitajad Nordeconi ja NOBE meeskonnad.

Hoonest on projekteeritud infomudel (BIM), mida ehitajad kasutasid ehitusprotsesside juhtimiseks, organiseerimiseks ja kontrollimiseks. Ehitaja annab arendajale üle AS-Built mudeli, mis võimaldab hoonet tulevikus oluliselt efektiivsemalt ja madalamate elukaare kuludega hallata.



VÕTMENÄITAJAD

Ülemiste City võtmenäitajad (seisuga 31.12.2022)

Üüritav pind	218 100 m ² (seisuga 30.09.2022 – 202 000 m ²)
Sh üüritav büroopind	167 300 m ² (seisuga 30.09.2022 – 151 200 m ²)
Täituvus	92,4%
Büroopinna täituvus	93,5%

FINANTSÜLEVAADE

4. KVARTALI 2022. AASTA PUHASKASUM ON 1 841 TUHAT EUROT.

Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 4 607 tuhat eurot; netokäive kasvas 2021. aasta 4. kvartaliga võrreldes 25,7%.
- 4. kvartali ärikasum on 2 374 tuhat eurot; ärikasum langes 2021. aasta 4. kvartaliga võrreldes 9,5%.
- Puhaskasum on 1 841 tuhat eurot, langus 2021. a 4. kvartaliga võrreldes 2,2%.

Kulud

- 4. kvartali 2022. a opereerimiskulud on kasvanud 2 186 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2021) 3 217 tuhandele eurole.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on kasvanud 816 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2021) 963 tuhandele eurole.

Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 118 540 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 15 186 tuhat eurot.

JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud oktoober-detsember 2022. 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 2022. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Ursel Velve
Juhatuse esimees
Tallinn, 31.01.2023

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	4 kv 2021	1 kv 2022	2 kv 2022	3 kv 2022	4 kv 2022
MÜÜGITULU	3 665	3 734	3 814	4 067	4 607
MÜÜDUD TEENUSTE KULU	-1 359	-1 328	-1 325	-1 632	-2 318
TEGEVUSKULUD	-827	-870	-830	-789	-899
KULUM	-33	-43	-39	-40	-24
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	1 167	1 265	1 058	1 164	1 011
MUUD ÄRITULUD	13	223	7	3	4
MUUD ÄRIKULUD	-2	-3	-1	-6	-7
ÄRIKASUM*	2 624	2 978	2 684	2 767	2 374
MUUD FINANTSTULUD	74	9	32	15	430
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-816	-697	-819	-772	-963
TULUMAKS	0	0	-17	0	0
PUHASKASUM*	1 882	2 290	1 880	2 010	1 841

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

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	264	314	289	260	238
KINNISVARAINVESTEERINGUD	166 960	170 944	176 874	181 459	183 807
MUUD	9 026	9 033	9 007	8 974	9 164
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	46 490	47 755	47 318	48 482	49 493 *
NÕUDED JA ETTEMAKSED	2 094	1 941	2 308	2 200	2 343
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	12 927	11 610	12 003	10 856	10 832
VARAD KOKKU	237 761	241 597	247 799	252 231	255 877

OMAKAPITAL

AKTIAKAPITAL	18 200	18 200	18 200	18 200	18 200
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
JAOTAMATA KASUM	106 399	108 689	108 989	110 999	112 841 *
OMAKAPITAL KOKKU	126 519	128 809	129 109	131 119	132 961

KOHUSTUSED

LAENUKOHUSTUSED	104 070	106 795	110 916	115 717	118 540
MUUD KOHUSTUSED	1 428	1 287	1 310	1 322	676
VÕLAD JA ETTEMAKSED	5 744	4 706	6 464	4 073	3 700
KOHUSTUSED KOKKU	111 242	112 788	118 690	121 112	122 916
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	237 761	241 597	247 799	252 231	255 877

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
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			10 267	10 267
SALDO 31.12.2021	18 200	1 920	106 399	126 519
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				
ARUANDEPERIOODI KASUM			2 290	2 290
SALDO 31.03.2022	18 200	1 920	108 689	128 809
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 580	-1 580
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 880	1 880
SALDO 30.06.2022			108 989	129 109
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				
ARUANDEPERIOODI KASUM			2 010	2 010
SALDO 30.09.2022			110 999	131 119
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 841	1 841
SALDO 31.12.2022			122 841	132 961

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	4.kv 2021	1.kv 2022	2.kv 2022	3.kv 2022	4.kv 2022
PUHASKASUM	1 882	2 290	1 880	2 010	1 841
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	33	43	39	40	24
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-1 167	-1 265	-1 058	-1 164	-1 011
FINANTSTULUD JA KULUD	742	688	819	772	963
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-555	216	-341	71	-333
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	230	-1 223	1 712	-2 293	-646
SAADUD INTRESSID	59	26	32	15	18
SAADUD DIVIDENDID JA SAADUD RAHA SIDUSETTEVÕTTE AKTSIATE EEST	0	0	1 495	0	0
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-945	-714	-819	-772	-963
TULUMAKS	0	0	0	0	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	279	61	3 759	-1 321	-107
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	4.kv 2021	1.kv 2022	2.kv 2022	3.kv 2022	4.kv 2022
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-69	-66	-31	-41	-54
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA MÜÜK	0	0	0	0	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-5 177	-4 037	-5 876	-4 586	-2 347
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	-5 246	-4 103	-5 908	-4 627	-2 401
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST	4.kv 2021	1.kv 2022	2.kv 2022	3.kv 2022	4.kv 2022
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE	0	0	0	0	0
SAADUD LAENUD	5 551	3 469	4 837	5 546	3 216
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-743	-744	-716	-745	-732
MAKSTUD DIVIDENDID	0	0	-1 580	0	0
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	4 808	2 725	2 541	4 801	2 484
RAHAVOOD KOKKU	-159	-1 317	393	-1 147	-24
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	13 086	12 927	11 610	12 003	10 856
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-159	-1 317	393	-1 147	-24
RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	12 927	11 610	12 003	10 856	10 832



Mainor Ülemiste AS
Sepise 7
11415 Tallinn
Tel: +372 5304 6992
E-mail: info@mainorulemiste.ee
www.mainorulemiste.ee