



MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

oktoober – detsember 2023

2023. AASTA 4. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

17. oktoober 2023

Ülemiste City uus hariduskompleks sai nurgakivi

17. oktoobril pandi nurgakivi Ülemiste City uuele hariduskompleksile, kus esimese etapi valmimisel alustab 2025. aasta alguses tööd Tallinna Rahvusvaheline Kool ning avatakse Ülemiste kogukonnahoone. Tegemist on suurima eraalgatusliku haridusprojektiga Eestis.

Ülemiste hariduskompleksi algse projekti muudatusega kaasnenud uue ehitushanke võitis möödunud suvel NOBE, kes rajab esimeses etapis aadressile Valukoja 9 ligemale 6000 ruutmeetrise brutopinnaga Tallinna Rahvusvahelise Kooli hooneosa ja Ülemiste kogukonnahoone. Ehitustööde kogumaksumuseks on ligikaudu 11,5 miljonit eurot ilma käibemaksuta.

Linnakus asuvad praegu Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, Tallinna Rahvusvaheline Kool lasteaia teenusest kuni gümnaasiumini, Emili kool ja Kalli-kalli lasteaed, kuid seoses planeeritava Rail Baltica terminali ehitusega seniste haridushoonete asemele ja kasvava vajadusega haridusteenuste järele ehitatakse uus hariduskompleks keset Ülemiste linnakut.

Ülemiste hariduskvartali projekti arhitektuurilise lahenduse autor on 3+1 Arhitektid ning välisruumi kujundasid TajuRuum maastikuarhitektid.



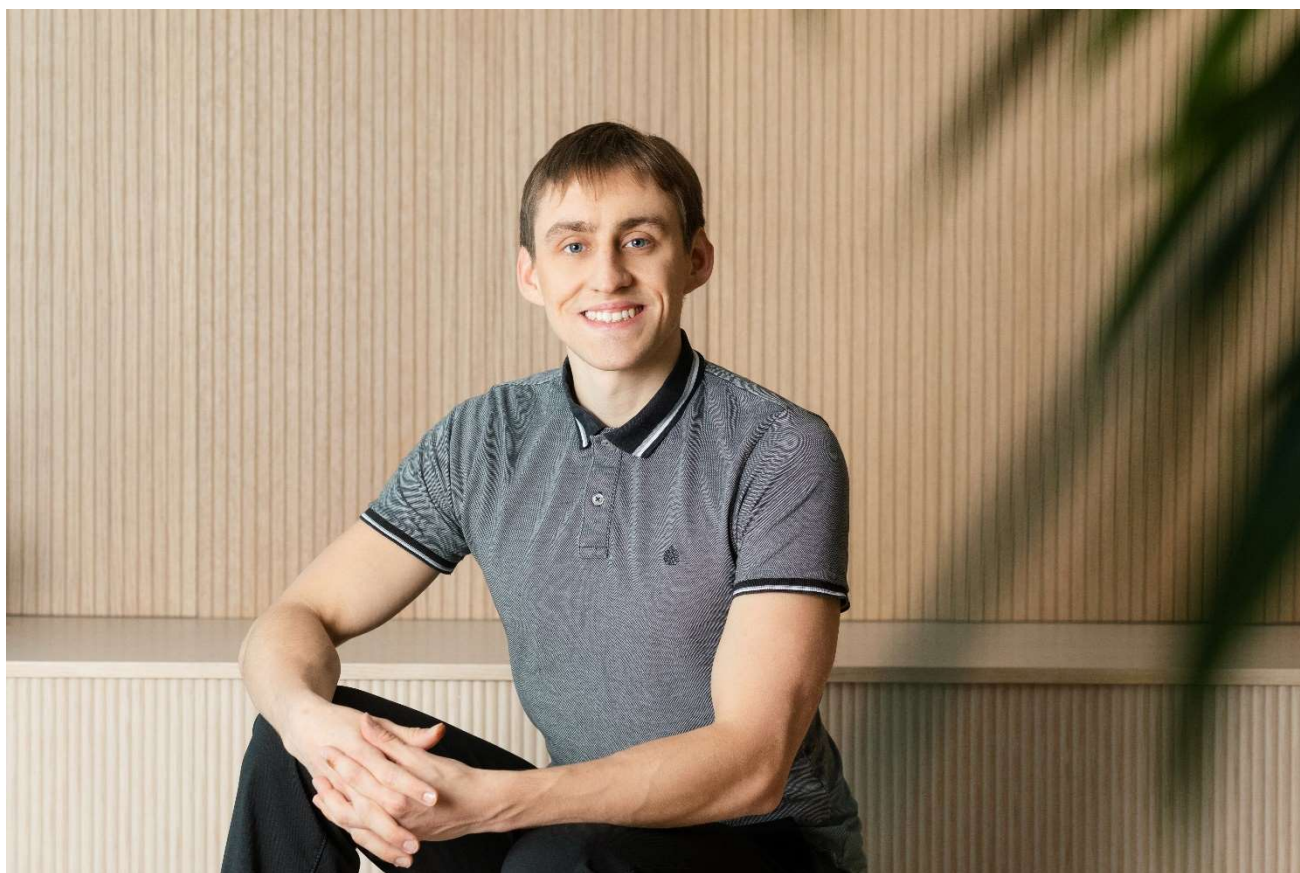
18. oktoober 2023

Mainor Ülemiste juhatusega liitus Sten Pärnits

Mainor Ülemiste nõukogu otsusega alustas 21. oktoobril ettevõtte juhatuses tööd seni nõukogu liikme kohustusi täitnud Sten Pärnits, kelle vastutusvaldkonnaks sai müük, kliendikogemuse juhtimine ning linnaku haldusküsimused.

Sten Pärnits on viimased 10 aastat olnud tegev ettevõtte nõukogus, kuid juba siis kaasatud igapäevatöösse, olles eest vedanud Ülemiste City tervisemajade arendamist ning atraktiivsete terviseteenuse pakujate toomist linnakusse. „Mainor Ülemiste juhatuse liikmena saan aga uues vastutusalas oma senist kogemust veelgi rohkem rakendada. Minu eesmärk on omaniku esindajana hoida selget fookust pika strateegia järjepideval elluviimisel,“ lisas Pärnits.

Mainor Ülemiste juhatusest ja ettevõttest lahkus senine kliendikogemuse juht Julius Stokas ning ettevõtte juhatust jätkab kolmeliikmelisena ning sinna kuuluvad lisaks Pärnitsale juhatuse esimees ja ettevõtte tegevjuht Ursel Velve ning arendusjuht Rauno Mätas.



2. november 2023

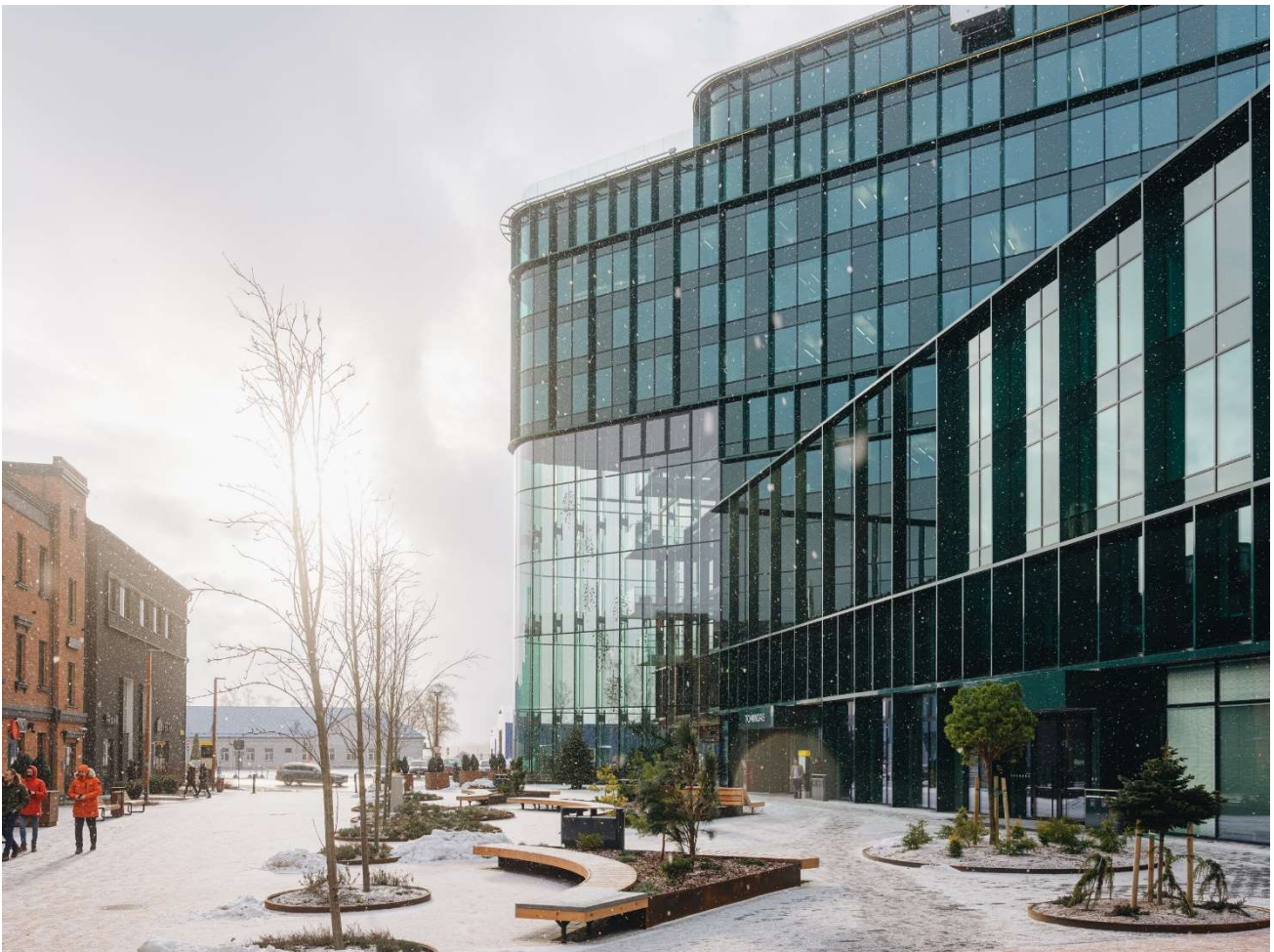
Mainor Ülemiste on Äripäeva kinnisvarafirmade TOP1

Mainor Ülemiste tõusis Äripäeva 2022. aasta tulemuste baasil kinnisvaraettevõtete pingerea esimeseks.

Auväärse esikoha töid julged otsused arenduses. Pärast 2020. aasta pandeemia esimest *lockdown*'i perioodi tegi ettevõtte juhtkond otsuse alustada Sepise 7 kinnistule Alma Tominga maja ehitamist. Arhitektuuribüroo Pluss loodud ning Nordeconi ja NOBE konsortsiumi ehitatud uus 20 000 m² töökodu valmis 2022. aasta lõpus. Hoonesse kolisid kohalikud ja rahvusvahelised tippettevõtted Skeleton, Breakwater, Fujitsu Estonia, NOBE, CF&S ning Eesti ettevõtluse arendaja EASi ja KredExi ühendasutus.

Mainor Ülemiste büroohoonete täituvus on kõrge 93%, mida on aidanud sellisel tasemel hoida tugev kliendirahulolu – koguni üle 70%.

2022. aastale lisasid kaalukust veel mitmed olulised arendused – uue Tervisemaja ja hariduskompleksi esimese etapi ja Ülemiste kogukonnahoone ehitus.



VÕTMENÄITAJAD

Ülemiste City võtmenäitajad (seisuga 31.12.2023)

Üüritav pind	197 600 m ²
Sh üüritav büroopind	164 000 m ²
Täituvus	91,7 %
Büroopinna täituvus	90,7 %

FINANTSÜLEVAADE

4. KVARTALI 2023. AASTA PUHASKASUM ON 662 TUHAT EUROT.

Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 4 867 tuhat eurot; netokäive kasvas 2022. aasta 4. kvartaliga võrreldes 5,6%.
- 4. kvartali ärikasum on 2 476 tuhat eurot; ärikasum kasvas 2022. aasta 4. kvartaliga võrreldes 4,3%.
- Puhaskasum on 662 tuhat eurot.

Kulud

- 4. kvartali 2023. a opereerimiskulud on langenud 3 217 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2022) 3 029 tuhandele eurole.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on kasvanud 963 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2022) 2 171 tuhandele eurole.

Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 124 273 tuhat eurot. Ettevõtte viis 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 23 615 tuhat eurot.

JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud oktoobri-detsembri 2023. 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.

Oktoobri-detsembri 2023. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Ursel Velve
Juhatuse esimees
Tallinn, 30.01.2024

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	4 kv 2022	1 kv 2023	2 kv 2023	3 kv 2023	4 kv 2023
MÜÜGITULU	4 607	4 576	4 278	4 421	4 867
MÜÜDUD TEENUSTE KULU	-2 318	-1 755	-1 348	-1 404	-2 056
TEGEVUSKULUD	-899	-865	-823	-859	-973
KULUM	-24	-34	-31	-31	-29
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	1 011	1 202	826	889	665
MUUD ÄRITULUD	4	11	3	3	10
MUUD ÄRIKULUD	-7	-4	-6	-2	-8
ÄRIKASUM*	2 374	3 131	2 899	3 017	2 476
MUUD FINANTSTULUD	430	89	119	145	357
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-963	-1 734	-1 867	-1 951	-2 171
TULUMAKS	0	0	0	0	0
PUHASKASUM*	1 841	1 486	1 151	1 211	662

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

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	239	214	198	162	162
KINNISVARAINVESTEERINGUD	196 780	198 279	200 870	204 254	210 596
MUUD	9 164	9 204	9 183	9 195	9 403
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	58 855	58 097	57 999	58 888	58 938*
NÕUDED JA ETTEMAKSED	2 348	2 029	1 910	2 019	2 707
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	10 832	19 362	12 367	10 878	8 645
VARAD KOKKU	278 218	287 185	282 527	285 396	290 451

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	135 219	136 705	137 086	138 297	138 190*
OMAKAPITAL KOKKU	155 339	156 825	157 206	158 417	158 310

KOHUSTUSED

LAENUKOHUSTUSED	118 541	126 605	120 583	121 430	124 273
MUUD KOHUSTUSED	676	686	778	834	923
VÕLAD JA ETTEMAKSED	3 662	3 069	3 960	4 715	6 945
KOHUSTUSED KOKKU	122 879	130 360	125 321	126 979	132 141
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	278 218	287 185	282 527	285 396	290 451

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
SALDO 31.12.2021	18 200	1 920	106 399	126 519
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 580	-1 580
ARUANDEPERIOODI KASUM			30 400	30 400
SALDO 31.12.2022	18 200	1 920	135 219	155 339
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 486	1 486
SALDO 31.03.2023	18 200	1 920	136 705	156 825
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-770	-770
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 151	1 151
SALDO 30.06.2023	18 200	1 920	137 086	157 206
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 211	1 211
SALDO 30.09.2023	18 200	1 920	138 297	158 417
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-769	-769
ARUANDEPERIOODI KASUM			662	662
SALDO 31.12.2023	18 200	1 920	138 190	158 310

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	4.kv 2022	1.kv 2023	2.kv 2023	3.kv 2023	4.kv 2023
PUHASKASUM	1 841	1 486	1 151	1 211	662
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	24	35	31	30	29
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-1 011	-1 202	-826	-889	-665
FINANTSTULUD JA KULUD	963	1 646	1 747	1 805	1 815
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-333	335	242	-195	-532
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-646	-684	1 124	1 039	356
SAADUD INTRESSID	18	33	16	220	16
SAADUD DIVIDENDID JA SAADUD RAHA SIDUSETTEVÕTTE AKTSIATE EEST	0	1 960	923	0	616
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-963	-1 636	-1 900	-2 246	-1 975
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-107	1 973	2 508	975	322
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	4.kv 2022	1.kv 2023	2.kv 2023	3.kv 2023	4.kv 2023
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-54	-9	-16	6	-30
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA MÜÜK	0	0	0	0	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-2 347	-1 499	-2 695	-3 317	-4 574
ANTUD LAENUD	0	0	0	0	-25
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	0	0	0	0	1
ETTEVÕTETE SOETAMINE	0	0	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-2 401	-1 508	-2 711	-3 311	-4 628
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST	4.kv 2022	1.kv 2023	2.kv 2023	3.kv 2023	4.kv 2023
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE/LUNASTAMINE	0	8 483	-6 377	0	0
SAADUD LAENUD	3 216	301	1 228	1 710	3 701
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-732	-719	-873	-863	-859
MAKSTUD DIVIDENDID	0	0	-770	0	-769
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	2 484	8 065	-6 792	847	2 073
RAHAVOOD KOKKU	-24	8 530	-6 995	-1 489	-2 233
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	10 856	10 832	19 362	12 367	10 878
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-24	8 530	-6 995	-1 489	-2 233
RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	10 832	19 362	12 367	10 878	8 645



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