

Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne

Oktoober – detsember 2019. a



<http://mainorulemiste.ee/opiku/>

2019. aasta 4. kvartali põhisündmused

OKTOOBER

Ülemiste Citys pandi paika Eesti esimene nutikas ülekäigurada Öpiku maja kõrvale

Autode jaoks on nutikal ülekäigurajal 360-kraadine tavakaamera pluss lidar, loomulikult radar. Lisaks õhukvaliteedi sensorid ja autode loendur ning infrapunaandur teeolude tuvastamiseks. Mainor Ülemiste AS aredusjuhi Ursel Velve sõnul on turvalisuse tagamine üks olulisemaid osasid linnaku arendamisel ning areng on väga kiire – pidevalt tuleb juurde inimesi ja teenuseid, uksed on avanud uus tervisemaja ja valmimas on esimesed kodud ja hariduskompleks.

NOVEMBER

Mainor Ülemiste poolt arendatava Ülemiste Tervisemaja I etapi avamine koos üle-eestilise meeste tervise kodanikualgatuse kampaaniaga "Pikema Sõpruse Päev"

Novembrikuu jooksul oodati "Pikema Sõpruse Päeva" raames üle Eesti oma tervist kontrollima erinevaid sõpruskondi, töökollektiive, treening- või muid hobigruppe ning klubisid ja teisi seltskondi kokku üle 10 000 mehe. Üheskoos meeste tervise projektiga toimus ka Mainor Ülemiste AS-le kuuluva Ülemiste Tervisemaja I etapi avamine. Hetkel on Tervisemaja avatud kahel korrusel ning siin töötavad perearstid, Medemis esteetilise dermatoloogia kliinik, Ülemiste City Silmakeskus, SYNLAB-i verevõtu kabinetid, diagnostika ja Benu apteek. Kevadel on lisandumas eriarste, töötervishoiu-, taastusravi- ja funktsionaaldiagnostika teenused ning nagu igale innovaatilisele keskkonnale omaselt on plaanis viimane korrus pühendada meditsiini tulevikule ehk meditsiinivaldkonna ja -tehnikalaastele *startup*-ettevõtetele.

DETSEMBER

Mainor Ülemiste alustab Ülemiste Citys 453 parkimiskohaga uue viiekorruselise parkimismaja ehitamist

Aadressile Sepise 8 loodava parkimismaja ehituseks kulub ligi 3,5 miljonit eurot ja seda hakkab opereerima Mainor Ülemiste. Maja on projekteerinud Arhitektuuribüroo Pluss. Projekt valmib 2020. aasta oktoobriks.

Ülemiste Citys valmis suurim parkimismaja

Ülemiste Citys avati uus Suur-Sõjamäe tn. asuv parkimismaja, mis ühendatakse 2020. aasta kevadel valmiva 12-korruselise büroohoonega. Kuuekorruselises parkimismajas on kokku 12 600 m² pinda ning seal jagub kohti 529 autole. Ülemiste City kaasarendaja Technopolis Ülemiste AS investeerib büroohoone ja parkimismaja ehitusse ca 25 miljonit eurot.

Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 31.12.2019

Üüritud pind	184 129 m ²
Sh üüritud büroopind	128 057 m ²
Täituvus	96,0%
Büroopinna täituvus	99,5%

4. kvartali finantsülevaade

4. kvartali 2019. aasta puhaskasum on 1 723 tuhat eurot.

Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 2 708 tuhat eurot; netokäive tõusis 2018. aasta 4. kvartaliga võrreldes 12,4%
- 4. kvartali puhaskasum on 1 723 tuhat eurot, kasv 2018. a 4. kvartaliga võrreldes 3,5%

Kulud

- 4. kvartali 2019. a opereerimiskulud on kasvanud 1 295 tuhandelt eurolt (4. kvartal 2018) 1 308 tuhandele eurole
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on 730 tuhat eurot, kasv võrreldes 2018. a 4. kvartaliga 0,8% (724 tuhat eurot)

Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 86 511 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid SEB Pank AS, OP Corporate Bank Plc, LHV Pank AS ning Luminor Bank AS
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 8 300 tuhat eurot

Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud oktoober-detsember 2019. a vahearuande 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 2019. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak
Juhatuse esimees
Tallinn, 31.01.2020. a

Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	4 kv 2018	1 kv 2019	2 kv 2019	3 kv 2019	4 kv 2019
Müügitulu	2 410	2 693	2 628	2 535	2 708
Müüdud teenuste kulu	-756	-864	-743	-667	-671
Tegevuskulud	-539	-612	-544	-520	-637
Kulum	-11	-15	-14	-19	-24
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest*	1 191	1 253	760	1 057	1 068
Muud äritulud	25	1	1	0	0
Muud ärikulud	-7	-4	-3	-1	-3
Ärikasum*	2 313	2 452	2 085	2 385	2 441
Muud finantstulud	75	13	17	13	12
Intressikulud ja muud finantskulud	-724	-501	-604	-485	-730
Tulumaks	0	-15	0	0	0
Puhaskasum*	1 664	1 949	1 498	1 913	1 723

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

Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	31.12.2018	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	153	160	162	235	258
Kinnisvarainvesteeringud	122 630	124 176	129 631	133 220	136 835
Muud	9 606	9 417	8 659	8 661	8 856
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	37 748	39 001	38 420	39 477	35 645 *
Nõuded ja ettemaksed	991	1 137	1 590	833	934
Raha ja raha ekvivalendid	9 620	9 646	11 988	10 542	12 937
VARAD KOKKU	180 748	183 537	190 450	192 968	195 465
Omakapital					
Aktsiakapital	19 200	19 200	18 200	18 200	18 200
Reservkapital	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum	78 919	80 869	80 966	82 879	84 602 *
OMAKAPITAL KOKKU	100 039	101 989	101 086	102 999	104 722
Kohustused					
Laenukohustused	77 807	78 791	82 807	85 309	86 511
Muud kohustused	749	765	765	1 014	994
Võlad ja ettemaksed	2 153	1 992	5 792	3 646	3 238
KOHUSTUSED KOKKU	80 709	81 548	89 364	89 969	90 743
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	180 748	183 537	190 450	192 968	195 465

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

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	19 200	1 920	70 817	91 937
Välja kuulutatud dividendid			-1 232	-1 232
Aruandeperioodi koondkasum			9 334	9 334
Saldo 31.12.2018	19 200	1 920	78 919	100 039
Välja kuulutatud dividendid			0	0
Aruandeperioodi koondkasum			1 949	1 949
Saldo 31.03.2019	19 200	1 920	80 869	101 989
Väljamaksed aktsionäridele	-1 000			-1 000
Välja kuulutatud dividendid			-1 400	-1 400
Aruandeperioodi koondkasum			1 497	1 497
Saldo 30.06.2019	18 200	1 920	80 966	101 086
Välja kuulutatud dividendid				0
Aruandeperioodi koondkasum			1 913	1 913
Saldo 30.09.2019	18 200	1 920	82 879	102 999
Välja kuulutatud dividendid				0
Aruandeperioodi koondkasum			1 723	1 723
Saldo 31.12.2019	18 200	1 920	84 602	104 722

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	4.kv 2018	1.kv 2019	2.kv 2019	3.kv 2019	4.kv 2019
Rahavood äritegevusest					
Puhaskasum	1 664	1 949	1 498	1 913	1 723
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum	11	15	14	19	24
Tulu kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	-1 191	-1 253	-760	-1 057	-1 068
Finantstulud ja kulud	649	488	587	472	718
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-366	89	399	475	-456
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 044	-464	2 299	-1 627	-19
Saadud dividendid ja saadud raha sidusettevõtte aktsiate eest	308	0	1 341	0	4 900
Makstud intressid ja muud finantskulud	-724	-501	-604	-485	-890
Tulumaks	0	-15	0	0	0
Rahavood äritegevusest kokku	-693	308	4 704	-290	4 932
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-52	-7	-31	-69	-64
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-2 548	-1 544	-5 397	-3 588	-3 676
Antud laenud	0	0	0	0	0
Antud laenude tagastamine	0	0	740	0	0
Ettevõtete soetamine	-3	0	0	0	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-2 603	-1 551	-4 688	-3 657	-3 740
Rahavood finantsinvesteeringustegevusest					
Võlakirjade emiteerimine	0	0	0	0	0
Saadud laenud	2 452	38 091	4 320	3 127	1 829
Saadud laenude tagasimaksed	-335	-36 822	-594	-626	-626
Makstud dividendid	0	0	-1 400	0	0
Rahavood finantsinvesteeringustegevusest kokku	2 117	1 269	2 326	2 501	1 203
RAHAVOOD KOKKU	-1 178	26	2 342	-1 446	2 395
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 798	9 620	9 646	11 988	10 542
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 178	26	2 342	-1 446	2 395
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	9 620	9 646	11 988	10 542	12 937

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8/1

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee