

An aerial architectural rendering of the Mainor Ülemiste development. The image shows a dense cluster of modern buildings with various architectural styles, including glass facades and unique shapes. A large, curved, light-colored structure is prominent in the foreground. The development is surrounded by green spaces, trees, and a road with a train track. The sky is clear and blue.

MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

Juuli – september 2020

MAINOR
ÜLEMISTE

2020. AASTA 3. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

14. august 2020

Mainor Ülemiste ehitab 17 miljoni eurose hariduskompleksi

Ehitus peaks algama järgmise aasta kevadel ja koolimajad peaksid õppetööks uksed avama 2022. aasta sügisel. Ülemiste Citys tegutsevad Tallinna Rahvusvaheline kool, Emili kool ning Kalli-Kalli lasteaed kolivad hariduskompleksi valmides kõik sinna kokku. Uude hariduskompleksi mahutab kokku 850 last ning pakub nii kohalikku kui rahvusvahelist õpet lasteaiast kõrgkoolini.



18. august 2020

Uue ajastu algus: Ülemiste City avas oma esimesed kodud

Mainor Ülemiste AS avas 18. augustil pidulikult esimesed kodud Ülemiste Citys, mis märgib ärilinnaku arengus olulist teetähist, muutes seni tuntud äri- ja õpikeskkonna nüüd ka püsielanikega elukohaks. 81 üürikorteriga 13-korruseline elamu on eelkõige mõeldud linnaku ettevõtetele oma töötajate lühi- ja pikaajaliseks majutamiseks. Täielikult möbleeritud korterid on ühe-, kahe- ja kolmetoalised, lisaks üks viietoaline nn. penthouse. Samas kõrgub 8-korruseline bürootorn, kus saadaval veel viimased äripinnad. Need kaks ehitist kokku moodustavad Lurichi maja, mille maksumuseks oli kokku üle 15 miljoni euro.



31. august 2020

Ülemiste Citys avati 25-miljoni eurone büroo- ja parklakompleks

Technopolis Ülemiste AS, Mainor Ülemiste AS sidusettevõtte, avas 31. augustil 12-korruselise büroost ja parklahoonest koosneva kompleksi ning selle ees asuva Viktori väljaku. Büroohoone asub linnaku jaoks strateegiliselt olulises kohas – peamiste sissepääsuteede Suur-Sõjamäe ja Löötsa tänava ristumiskohal ning ühtlasi on tegemist esimese valminud hoonega suuremast hoonetekompleksist.

Hoonete kogumaksumus ületas 25 miljonit eurot.



14. september 2020

Ülemiste Citys avati Baltikumi innovaativim tervisemaja

14. septembril avas Mainor Ülemiste AS Ülemiste Tervisemaja, mille tulevikule suunatud lähenemine, tihe koostöö ülikoolidega ja uued tehnoloogiad loob tervisekäitumises ja haiguste ennetuses uued standardid. Uues tervisekeskuses saavad nõu ja abi kõik – kõige pisimatest lastest kuni vanemaealisteni ja alates funktsionaalsest diagnostikast kuni 17, viit võõrkeelt kõneleva perearsti vastuvõtuni. Kokku töötab seal ligi 250 spetsialisti 24 ettevõttes, mille hulgas on terves Baltikumis ainulaadne tervisetehnoloogia idufirmade ärikiirendi Health Founders, pakkudes kasvuprogrammi kogenud mentoritega ja eluslabori võimalusi. Tervisemaja investeeringu maht oli kokku üle 9 miljoni euro.



23. september 2020

Ülemiste City lülitab kogu linnaku ümber 100% roheenergiale

Alates oktoobrist läheb kogu linnak üle rohelisele energiale. Rohelise energia tootmiseks kasutatakse 100% taastuvaid energiaallikaid, peamiselt päikese-, tuule- ja hüdroenergiat. Võttes aluseks linnaku aastase tarbimise, vähendatakse oma ökoloogilist jalajälge ligi 5 000 pere aastatarbimise võrra. Keskkonnasõbralike eesmärkide püstitamisel on Ülemiste City liitunud Rohetiigri pilootprogrammiga, mille eesmärk on viia Eestis läbi rohepööre ning muuta meie riik üheks eesrindlikumaks roheriigiks maailmas.

28. september 2020

Ülemiste City toob Eesti kõrgkoolid ühe katuse alla

Ülemiste City ettevõtete töötajatel saab olema võimalik osaleda mitmesajal Eesti kõrg- ja ülikoolide kursustel täiesti tasuta. Tasuta kursuste kohti pakutakse sel sügisel käivitatud pilootprojekti kaudu hetkel kuueteistkümmele linnaku ettevõttele, kuid alates veebruarist on liitumisvõimalus avatud ka kõikidele teistele linnaku ettevõtetele. Piloodi õnnestumisel on eesmärgiks laiendada koolitusi pakkuvate ülikoolide võrgustikku Soome, Läti, Leetu, Saksamaale, Taani jt riikidesse, kus partnerülikoolid on juba olemas.

VÕTMENÄITAJAD

Ülemiste City võtmenäitajad (seisuga 30.09.2020)

Üüritud pind	203 300 m ²
Sh üüritud büroopind	149 800 m ²
Täituvus	95%
Büroopinna täituvus	95%

FINANTSÜLEVAADE

3. kvartali 2020. aasta puhaskasum on 1 869 tuhat eurot.

Netokäive ja puhaskasum

- 3. kvartali netokäive on 2 810 tuhat eurot; netokäive kasvas 2019. aasta 3. kvartaliga võrreldes 10,8%.
- 3. kvartali üüritulu on 2 081 tuhat eurot; üüritulu kasvas 2019. aasta 3. kvartaliga võrreldes 8,5%.
- Puhaskasum on 1 869 tuhat eurot, langus 2019. a 3. kvartaliga võrreldes 2,3%.

Kulud

- 3. kvartali 2020. a opereerimiskulud on kasvanud 1 187 tuhandelt eurolt (3. kvartal 2019) 1 440 tuhandele eurole.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on 617 tuhat eurot, kasv võrreldes 2019. a 3. kvartaliga 27,2 % (485 tuhat eurot).

Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 94 139 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid SEB Pank AS, LHV Pank AS, OP Corporate Bank Plc ning Luminor Bank AS.
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 1 900 tuhat eurot.

JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud juuli-september 2020. 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. Juuli-september 2020. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak
Juhatuse esimees
Tallinn, 30.10.2020

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	3 kv 2019	4 kv 2019	1 kv 2020	2 kv 2020	3 kv 2020
MÜÜGITULU	2 535	2 708	2 794	2 571	2 810
MÜÜDUD TEENUSTE KULU	-667	-671	-773	-588	-726
TEGEVUSKULUD	-520	-637	-721	-716	-714
KULUM	-19	-24	-26	-28	-30
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	1 057	1 068	1 127	754	1 132
MUUD ÄRITULUD	0	0	3	40	0
MUUD ÄRIKULUD	-1	-3	-3	-1	-2
ÄRIKASUM*	2 385	2 441	2 401	2 032	2 470
MUUD FINANTSTULUD	13	12	12	13	16
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-485	-730	-426	-642	-617
TULUMAKS	0	0	0	0	0
PUHASKASUM*	1 913	1 723	1 987	1 403	1 869

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

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	30.09.2019	31.12.2019	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	235	258	257	236	240
KINNISVARAINVESTEERINGUD	133 220	137 780	142 330	146 900	149 252
MUUD	8 661	8 856	8 756	8 740	8 770
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	39 477	40 314	41 441	40 811	41 943 *
NÕUDED JA ETTEMAKSED	833	945	1 115	1 568	1 175
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	10 542	12 937	11 009	9 494	9 478
VARAD KOKKU	192 968	201 090	204 908	207 749	210 858

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	82 879	89 622	91 609	91 627	93 496 *
OMAKAPITAL KOKKU	102 999	109 742	111 729	111 747	113 616

KOHUSTUSED

LAENUKOHUSTUSED	85 309	86 511	87 856	91 425	94 139
MUUD KOHUSTUSED	1 014	1 339	1 316	1 281	1 255
VÕLAD JA ETTEMAKSED	3 646	3 498	4 007	3 296	1 848
KOHUSTUSED KOKKU	89 969	91 348	93 179	96 002	97 242
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	192 968	201 090	204 908	207 749	210 858

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
SALDO 31.12.2017	19 200	1 920	70 817	91 937
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 232	-1 232
ARUANDEPERIOODI KASUM			9 334	9 334
SALDO 31.12.2018	19 200	1 920	78 919	100 039
VÄLJAMAKSED AKTSIONÄRIDELE	-1 000			-1 000
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 400	-1 400
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

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	3.kv 2019	4.kv 2019	1.kv 2020	2.kv 2020	3.kv 2020
PUHASKASUM	1 913	1 723	1 987	1 403	1 869
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	19	24	26	28	30
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-1 057	-1 068	-1 127	-754	-1 132
FINANTSTULUD JA KULUD	472	718	414	629	601
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-150	-456	-70	-434	363
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-1 002	-19	486	-746	-1 458
SAADUD DIVIDENDID JA SAADUD RAHA SIDUSETTEVÕTTE AKTSIATE EEST	0	4 900	0	1 384	0
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-485	-890	-426	-642	-617
TULUMAKS	0	0	0	0	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-290	4 932	1 290	868	-344
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	3.kv 2019	4.kv 2019	1.kv 2020	2.kv 2020	3.kv 2020
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-69	-64	-46	0	-34
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA MÜÜK	0	0	31	0	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-3 588	-3 676	-4 552	-4 568	-2 352
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	-3 657	-3 740	-4 567	-4 568	-2 386
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST	3.kv 2019	4.kv 2019	1.kv 2020	2.kv 2020	3.kv 2020
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE	0	0	0	0	0
SAADUD LAENUD	3 127	1 829	1 976	4 274	3 501
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-626	-626	-627	-705	-787
MAKSTUD DIVIDENDID	0	0	0	-1 384	0
RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	2 501	1 203	1 349	2 185	2 714
RAHAVOOD KOKKU	-1 446	2 395	-1 928	-1 515	-16
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	11 988	10 542	12 937	11 009	9 494
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-1 446	2 395	-1 928	-1 515	-16
RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	10 542	12 937	11 009	9 494	9 478



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