

# Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne

Oktoober – Detsember 2016. a



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

## 2016. aasta 4. kvartali põhisündmused

### **ABB avas Ülemiste linnakus regionaalse äriteeninduskeskuse**

Oktoobris 2016 avati vastvalminud Öpiku majas ABB Tallinna regionaalne äriteeninduskeskus. See on üks kuuest keskusest, mida ABB kontsern on üle maailma rajanud või rajamas, et muuta ettevõtte töö tõhusamaks ja tulusamaks, koondades ning standardiseerides tugiteenuseid, mida varem osutati 68 riigis eraldi. ABB peamised argumendid Eesti keskuse asutamiseks olid võimalus kasutada ära kohalikke andekaid inimesi, stabiilset taristut ja soodsat ärikeskkonda.

### **Mainor Ülemiste sidusettevõtte Technopolis Ülemiste AS ja Selver AS allkirjastasid üürilepingu**

Oktoobris allkirjastasid Ülemiste linnaku arendaja Technopolis Ülemiste AS ja Selver AS lepingu, mille kohaselt üürib Selver järgnevat 13 aastat aadressil Sepapaja tänav 2 asuvat 900 m<sup>2</sup> hoonet. Uus toidukauplus avab ukSED ajaloolises Dvigateli tehase aegses majas 2017. aasta kevad-suvel.

Sepapaja Selveris võetakse kasutusele kõige uuemad müügisaali lahendused, nagu iseteeninduskassad ja e-Selveri väljastuspunkt, mis võimaldab ostkorvi koostada elektrooniliselt ja seega aega säästa.

### **3. novembril toimus Eesti suurimaks kontorihooneks kujuneva Öpiku maja esimese bürootorni ametlik avamine**

22 000-ruutmeetrises 13 korrusega esinduslikus hoones on tegevust alustanud üle 30 ettevõtte, seminarikeskus ja kohvik Mamo. Lisaks paiknevad majas maa-alune auto- ja jalgrattaparkla ning esimesel korrusel avar ja luksuslik fuajee. *LEED Gold* sertifikaadi nõuetele vastava Öpiku maja näol on tegemist Ülemiste linnaku kõige energiasäästlikuma hoonega.

### **Novembris sõlmisid Technopolis Ülemiste AS ja Nordecon AS lepingu büroohoone ehitamiseks**

Ülemiste Citysse Lõõtsa tänav 12 kerkivasse 13-korruselisse Alexandre Liwentaali nime kandvasse hoonesse tuleb 9 000 m<sup>2</sup> kontoripinda. Ehituslepingu maksumus on üle 8 miljoni euro, hinnale lisandub käibemaks.

### **Mainor Ülemiste kaasas kontorihoone ja parkimismaja ehitamiseks 16 miljonit eurot**

AS Mainor Ülemiste tütarettevõtte OÜ Öpiku Majad sõlmis Nordea pangaga 15,8 miljoni euro suuruse finantseerimislepingu, mille abil rajatakse ärilinnakuse Eesti suurima kontorihoone Öpiku maja teine bürootorn ja uus parkimismaja.

### **Uuring: Ülemiste City ettevõtted toodavad peaaegu kolmandiku Eesti IT-sektori ekspordist**

Ettevõtluskõrgkooli Mainor läbiviidud uuringust selgub, et Ülemiste City ärilinnakus luuakse 21% Eesti info- ja IT sektori lisandväärtusest ning 29% valdkonna teenuste ekspordist. Uuringu kohaselt on Ülemiste Citys asuvate ettevõtete töötajate keskmine palk Eesti keskmisest 1,5 korda kõrgem ning firmade kogukäive ületab miljardit eurot.

### **Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 31.12.2016**

Üüritud pind	161 450 m <sup>2</sup>
Täituvus	97%

## Finantsülevaade

4. kvartali 2016. aasta puhaskasum on 1 366 tuhat eurot.

### Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 2 012 tuhat eurot, netokäive tõusis 48,4% 2015. aasta 4. kvartaliga võrreldes
- Puhaskasum on 1 366 tuhat eurot, kasv 2015. a 4. kvartaliga võrreldes on 7,3%

### Kulud

- 4. kvartali 2016. a opereerimiskulud on tõusnud 879 tuhandelt eurolt (3. kvartal 2016) 1 239 tuhandele eurole
- Laenude ja võlakirjade intressikulu on 457 tuhat eurot, kasv võrreldes 2016. a 3. kvartaliga 31,3% (348 tuhat eurot)

### Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused on 42 693 tuhat eurot. Ettevõtte kolm suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid Nordea Bank AB, LHV Pank AS, OP Corporate Bank, SEB Pank AS
- Mainor Ülemiste AS-l on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 25 575 tuhat eurot

## Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud oktoober-detsember 2016. 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 2016. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak  
Juhatuse esimees  
Tallinn, 31.01.2017. a

# Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	4 kv 2015	1 kv 2016	2 kv 2016	3 kv 2016	4 kv 2016
<b>Müügitulu</b>	<b>1 356</b>	<b>1 367</b>	<b>1 334</b>	<b>1 368</b>	<b>2 012</b>
Müüdnud teenuste kulu	-447	-466	-456	-463	-704
Tegevuskulud	-416	-421	-430	-402	-521
Kulum	-13	-12	-14	-14	-14
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest	826	881	674	891	930
Muud äritulud	5	0	1	0	0
Muud ärikulud	2	-4	-3	-1	-1
<b>Ärikasum</b>	<b>1 313</b>	<b>1 345</b>	<b>1 106</b>	<b>1 379</b>	<b>1 702</b>
Muud finantstulud	219	86	93	131	121
Intressikulud ja muud finantskulud	-258	-279	-334	-348	-457
Tulumaks	0	0	0	0	0
<b>Puhaskasum*</b>	<b>1 274</b>	<b>1 152</b>	<b>865</b>	<b>1 162</b>	<b>1 366</b>

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

# Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tunandetes eurodes

Mainor Ülemiste AS	31.12.2015	31.03.2016	30.06.2016	30.09.2016	31.12.2016
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	106	120	121	122	111
Kinnisvarainvesteeringud	67 130	70 812	75 148	78 438	83 052
Muud	9 817	9 895	10 240	9 744	9 791
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud*	24 995	25 876	25 681	26 572	27 502
Nõuded ja ettemaksed	766	953	1 428	842	1 107
Raha ja raha ekvivalendid	5 878	6 188	6 096	7 235	6 989
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>108 692</b>	<b>113 844</b>	<b>118 714</b>	<b>122 953</b>	<b>128 552</b>
<b>Omakapital</b>					
Aktiivkapital	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200
Reservkapital	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum*	57 509	58 661	58 733	59 895	61 261
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>78 629</b>	<b>79 781</b>	<b>79 853</b>	<b>81 015</b>	<b>82 381</b>
<b>Kohustused</b>					
Laenukohustused	27 659	31 213	35 798	39 815	42 693
Muud kohustused	497	682	672	632	619
Võlad ja ettemaksed	1 907	2 168	2 391	1 491	2 859
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>30 063</b>	<b>34 063</b>	<b>38 861</b>	<b>41 938</b>	<b>46 171</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>108 692</b>	<b>113 844</b>	<b>118 714</b>	<b>122 953</b>	<b>128 552</b>

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

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>4kv 2015</b>	<b>1kv 2016</b>	<b>2kv 2016</b>	<b>3kv 2016</b>	<b>4kv 2016</b>
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Puhaskasum	1 274	1 152	865	1 162	1 366
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum	8	12	14	14	14
Tulu kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	-826	-881	-674	-891	-930
Finantstulud ja kulud	39	86	93	131	121
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-300	-210	-185	220	-145
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	80	517	223	-728	1 368
Saadud intressid	1	9	9	85	5
Saadud dividendid	350	0	434	217	217
Makstud intressid	-212	-279	-319	-330	-398
Tulumaks	0	0	0	0	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>414</b>	<b>406</b>	<b>460</b>	<b>-120</b>	<b>1 618</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-1	-15	-10	-25	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-3 052	-3 506	-4 336	-3 226	-4 613
Antud laenud	-39	-10	0	0	0
Antud laenude tagastamine	0	0	0	490	0
Ettevõtete soetamine	0	0	0	0	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-3 092</b>	<b>-3 531</b>	<b>-4 346</b>	<b>-2 761</b>	<b>-4 613</b>
<b>Rahavood finantsinvesteeringumistegevusest</b>					
Võlakirjade emitteerimine	2 865	538	311	0	0
Saadud laenud	400	3 226	4 479	4 226	2 959
Saadud laenude tagasimaksed	-208	-209	-206	-206	-210
Makstud dividendid	0	-120	-790	0	0
<b>Rahavood finantsinvesteeringumistegevusest kokku</b>	<b>3 057</b>	<b>3 435</b>	<b>3 794</b>	<b>4 020</b>	<b>2 749</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>379</b>	<b>310</b>	<b>-92</b>	<b>1 139</b>	<b>-246</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>5 499</b>	<b>5 878</b>	<b>6 188</b>	<b>6 096</b>	<b>7 235</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	379	310	-92	1 139	-246
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>5 878</b>	<b>6 188</b>	<b>6 096</b>	<b>7 235</b>	<b>6 989</b>

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee