

# Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne

Oktoober – detsember 2017. a



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

## 2017. aasta 4. kvartali põhisündmused

### **Mainor Ülemiste AS rajas Ülemiste linnakusse 80-kohalise hostel-ühiselu**

20. oktoobril avati Ülemiste linnakus 80-kohaline hostel-ühiselu, mis broneeriti tudengite poolt täielikult juba ammu enne valmimist. Uus ühiselu aitab kaasa Tallinna ühiselamukohtade defitsiidi vähendamisele ja annab tudengitele võimaluse üürida taskukohast majutust. Hoonet arendanud Mainor Ülemiste juhatuse esimees Margus Nõlvak ütles, et ühiselu avamine on Ülemiste City jaoks märgiline sündmus. "Alates tänasest saab seni täielikult tööpäevade rütmi järginud ärilinnak ööpäevaringse elutegevuse," selgitas Nõlvak.

### **Technopolis Ülemiste AS pidas Lõõtsa 11 parkimismaja pärjapidu**

12. oktoobril tähistati Lõõtsa 11 aadressile kerkiva 12 000 m<sup>2</sup> parkimismaja sarikapidu. Valmivas parkimismajas jagub tulevikus kohti ca 430 autole. Hoone arendaja on Technopolis Ülemiste. Parkimismaja valmimistähtaeg on planeeritud veebruaris 2018 ehk vahetult enne Lõõtsa 12 büroohoone ehituse lõppu.

### **Öpiku II sarikapidu**

26. oktoobril toimus Eesti suurimaks kontorihooneks kujuneva Öpiku maja teise bürootorni sarikapidu. 40 000-ruutmeetrisel kogupinnal maja valmib lõplikult plaanipäraselt 2018. a teises pooles. Eelmisel sügisel Ülemiste City linnakus avatud Öpiku maja esimese bürootorni kõrvale kerkivas teises tornis on esimesele sarnaselt 13 korrust.

Öpiku hoone arendaja on Mainor Ülemiste AS-i tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ. Öpiku maja ehituse peatöövõtja on Merko Ehitus Eesti ja rahastaja on Nordea Bank AB. Hoone arhitekt on Mattias Agabus ning büroohoone rajatakse vastavalt B-energiaklassi ja LEED Platinum keskkonnasertifikaadi nõuetele.

### **Technopolis Ülemiste AS-i uue arendusetapi esitlus Showroom'is**

Technopolis Ülemiste tutvustas 15. novembril värsket detailplaneeringut, mille kohaselt plaanib ettevõtte rajada Suur-Sõjamäe, Lõõtsa, Ääsi ja Valukoja tänava vahelisele 4,41 hektari suurusele alale seitse uut büroohonnet, milles on ca 71 600 ruutmeetrit pinda ja kohti umbes 6 500 töötajale. Peale selle rajatakse piirkonda linnaväljak, park ning kaks uut parkimismaja, tänu millele muutub linnak seest juba õige pea autovabaks.

## **Allkirjastati Rahvusvahelise maja ühiste kavatsuste memorandum**

18. detsembril sõlmisid Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS) ja Mainor AS ühiste kavatsuste memorandum, mille kohaselt alustatakse koostööd Eestisse saabuvatele välisspetsialistidele suunatud teenuskeskuse loomiseks Ülemiste City linnakusse. Mainor AS eestvedamisel ja osalusel ning koostöös EASi välisspetsialistide kaasamise programmiga Work in Estonia (WiE) töötatakse välja rahvusvahelise maja koostööprojekt. Rahvusvahelise maja avamine on plaanis 2018. aasta sügisel. Rahvusvahelise maja eesmärk on pakkuda välisspetsialistidele vajalikku infot ja teenuseid ühest kohast, et võimaldada neile Eestis sujuvam kohanemine.

### **Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 31.12.2017**

Üüritud pind	163 369 m <sup>2</sup>
Täituvus	97%

## Finantsülevaade

4. kvartali 2017. aasta puhaskasum on 1 470 tuhat eurot.

### Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 2 122 tuhat eurot, netokäive tõusis 2016. aasta 4. kvartaliga võrreldes 27,8%
- Puhaskasum on 1 470 tuhat eurot, kasv 2016. a 4. kvartaliga võrreldes on 9,1%

### Kulud

- 4. kvartali 2017. a opereerimiskulud on kasvanud 972 tuhandelt eurolt (3. kvartal 2017) 1 119 tuhandele eurole
- Laenude, võlakirjade intressikulu ja muud finantskulud on 659 tuhat eurot, kasv võrreldes 2016. a 4. kvartaliga 52,9% (431 tuhat eurot)

### Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 59 823 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid Nordea Bank AB, LHV Pank AS, OP Corporate Bank Plc, Luminor Bank AS
- Mainor Ülemiste AS-l on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 18 900 tuhat eurot

## Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud oktoober-detsember 2017. 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 2017. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak  
Juhatuse esimees  
Tallinn, 31.01.2018. a

# Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>4 kv 2016</b>	<b>1 kv 2017</b>	<b>2 kv 2017</b>	<b>3 kv 2017</b>	<b>4 kv 2017</b>
<b>Müügitulu</b>	<b>1 660</b>	<b>1 837</b>	<b>1 910</b>	<b>1 904</b>	<b>2 122</b>
Müüdud teenuste kulu	-647	-651	-572	-520	-695
Tegevuskulud	-484	-432	-485	-452	-424
Kulum	-14	-15	-14	-16	-14
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest*	930	950	966	953	981
Muud äritulud	0	15	0	1	10
Muud ärikulud	-1	-2	-2	-1	-5
<b>Ärikasum</b>	<b>1 444</b>	<b>1 702</b>	<b>1 803</b>	<b>1 869</b>	<b>1 975</b>
Muud finantstulud	335	83	94	106	154
Intressikulud ja muud finantskulud	-431	-402	-481	-506	-659
Tulumaks	0	0	-190	0	0
<b>Puhaskasum*</b>	<b>1 348</b>	<b>1 383</b>	<b>1 226</b>	<b>1 469</b>	<b>1 470</b>

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

# Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2017</b>
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	111	99	76	93	83
Kinnisvarainvesteeringud	84 810	88 656	91 539	95 748	100 642
Muud	9 791	9 668	9 667	9 679	9 511
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	27 629	28 579	29 545	30 498	31 479
Nõuded ja ettemaksed	1 122	1 267	1 585	1 673	1 602
Raha ja raha ekvivalendid	6 989	9 543	8 295	8 234	9 400
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>130 452</b>	<b>137 812</b>	<b>140 707</b>	<b>145 925</b>	<b>152 717</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	63 135	64 526	64 905	66 374	67 844
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>84 255</b>	<b>85 646</b>	<b>86 025</b>	<b>87 494</b>	<b>88 964</b>
<b>Kohustused</b>					
Laenukohustused	42 693	49 390	51 789	55 217	59 823
Muud kohustused	619	561	527	531	604
Võlad ja ettemaksed	2 885	2 215	2 366	2 683	3 326
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>46 197</b>	<b>52 166</b>	<b>54 682</b>	<b>58 431</b>	<b>63 753</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>130 452</b>	<b>137 812</b>	<b>140 707</b>	<b>145 925</b>	<b>152 717</b>

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

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>4kv 2016</b>	<b>1kv 2017</b>	<b>2kv 2017</b>	<b>3kv 2017</b>	<b>4kv 2017</b>
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Puhaskasum	1 348	1 383	1 226	1 469	1 470
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum	14	15	14	16	14
Tulu kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	-930	-950	-966	-953	-981
Finantstulud ja kulud	96	319	387	400	505
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-145	240	-371	-14	260
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 444	-909	295	514	858
Saadud intressid	5	5	18	0	0
Saadud dividendid	217	0	0	0	0
Makstud intressid ja muud finantskulud	-431	-402	-481	-506	-659
Tulumaks	0	0	0	-190	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>1 618</b>	<b>-299</b>	<b>122</b>	<b>736</b>	<b>1 467</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	-1	-3	-32	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-4 613	-3 844	-2 969	-4 162	-4 896
Antud laenud	0	0	0	0	0
Antud laenude tagastamine	0	0	0	0	0
Ettevõtete soetamine	0	0	0	0	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-4 613</b>	<b>-3 845</b>	<b>-2 972</b>	<b>-4 194</b>	<b>-4 896</b>
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest</b>					
Võlakirjade emitteerimine	0	0	0	0	2 620
Saadud laenud	2 959	7 037	2 804	3 755	2 344
Saadud laenude tagasimaksed	-210	-339	-362	-358	-369
Makstud dividendid	0	0	-840	0	0
<b>Rahavood finantsinvesteeringustegevusest kokku</b>	<b>2 749</b>	<b>6 698</b>	<b>1 602</b>	<b>3 397</b>	<b>4 595</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-246</b>	<b>2 554</b>	<b>-1 248</b>	<b>-61</b>	<b>1 166</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>7 235</b>	<b>6 989</b>	<b>9 543</b>	<b>8 295</b>	<b>8 234</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-246	2 554	-1 248	-61	1 166
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>6 989</b>	<b>9 543</b>	<b>8 295</b>	<b>8 234</b>	<b>9 400</b>

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee