

# Mainor Ülemiste AS

Vahearuanne

Jaanuar – märts 2018. a



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

## 2018. aasta 1. kvartali põhisündmused

### **Peter Vesterbacka tutvustas Tallinna ja Helsingi vahele rajatava tunneli plaani**

Soome äriimees Peter Vesterbacka tutvustas 19. jaanuaril Tallinnas Ülemiste City linnakus Tallinn-Helsingi tunneli rajamise plaani, mille ta loodab erakapitali abiga valmis ehitada kõigest viie aastaga. Vesterbacka nägemuses looks Tallinnas Ülemiste Citys väljuv tunnel võimaluse jõuda Tallinna lennujaamast Vantaa lennujaama 20 minutiga, mis on võrreldav või kiiremgi Londonis Heathrow lennujaama ühest otsast teise jõudmise ajaga. Vesterbacka sõnul läheb projekt maksma 15 miljardit eurot, millest 70% tuleb Aasia investoritelt ning 30% kohalikest vahenditest.

### **Vanast Dvigateli direktorite majast saab moodne IT-maja**

2. veebruaril peeti aadressil Sepise 8 renoveeritava IT-maja sarikapidu. Pärast põhjalikku renoveerimist avatava ajaloolise Dvigateli tehase direktorite ja inseneride hoone uueks ankurrentnikuks saab tarkvaraarendusettevõtte Codeborne ning hoone 1. korrusel avatakse uued toitlustuskohad. Hoone renoveerimine läheb maksma 1,2 miljonit eurot ning projekti finantseerib Luminor Bank AS. Ehituse peatöövõtja on Embach Ehitus OÜ.

### **Nordea Grupp avas Ülemiste Citys teenuskeskuse, kuhu soovib värvata 100 uut töötajat**

Põhja-Euroopa suurima finantsgrupi Nordea Bank AB Eesti filiaal avas 15. veebruaril Ülemiste City ärilinnakus mahuka uue teenuskeskuse, mis pakub grupi Põhjamaade klientidele finants- ja kõnekeskuse ning rahapesu tõkestamise teenuseid. Nordea Bank AB Eesti filiaal juht Jelena Trummi sõnul asub Nordea Eesti teenuskeskuses avamisest tööle ligi 180 töötajat, tema kinnitusel soovib ettevõtte lähiajal värvata uues asukohas juurde 100 uut töötajat.

### **Ülemiste Citys avati Lõõtsa tn 11 asuv parkimismaja**

Ülemiste Citys avati 15. veebruaril pidulikult uus Lõõtsa tn 11 asuv parkimismaja. Viiekorruselises hoones on kokku 12 000 m<sup>2</sup> pinda ning seal jagub kohti 474 autole. Technopolis Ülemiste AS investeeris parkimismaja ehitusse 4,2 miljonit eurot, hoone ehitas Nordecon Betoon OÜ.

### **EAS uuendab e-Eesti esitluskeskuse sisulist kontseptsiooni ning välimust**

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus uuendab e-Eesti esitluskeskuse sisulist kontseptsiooni ning välimust, et vastata mitmekordsele nõudluse kasvule ning tutvustada üha rohkematele välisriikide avaliku sektori otsustajatele, erasektori juhtidele, rahvusvahelisele meediale ja investoritele e-Eesti võimalusi ning IKT-sektori ettevõtteid. Uuendatud ja kaasaegsem keskus on plaanis avada 2018. aasta lõpus Ülemiste linnakus Öpiku majas, mis asub 400 meetri kaugusel keskuse praegusest asukohast.

Keskuse tulevase asukoha leping sõlmiti Mainor Ülemiste AS-ga viieks aastaks 0-rendi tingimusel. Uues asukohas on esitluskeskusel kasutada ligi 500 m<sup>2</sup> pinda väljapanekute, esitlusruumide ja kontoriruumide paigutamiseks, mille kasutamise eest tasutakse kommunaalmaksud.

### **Ülemiste Citysse kerkib Eesti suurim parkimismaja**

Ülemiste City linnakus aadressil Sepise 8 sai 23. märtsil sarikate alla parkimismaja, millest saab ligi tuhande kohaga Eesti suurim. Vana tehasehoone müüride vahele rajatava parkimismaja esimene etapp valmib augustis.

Parkimismaja esimeses etapis laiendatakse ajalooline Dvigateli tehase tootmishoone 5-korruseliseks ja 14 000 ruutmeetril laiuvaks parklaks, mis pakub parkimiskohti 436 autole. Parkimismaja ehitab ligi 4 miljoni euro eest Nordecon Betoon.

### **Mainor Ülemiste võlakirjad börsi alternatiivturul kaubeldavad**

Alates 1. veebruarist on Mainor Ülemiste AS-i 05.04.2023 lunastuvad võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Balti börside poolt opereeritavas mitmepoolses kauplemissüsteemis First North. Esimese sammuna toodi turule ühtekokku 26 500 novembris 2017 emiteeritud võlakirja nimiväärtusega 100 eurot, kupongiintressiga 5,5 protsenti. Mainor Ülemiste esimese võlakirjade emissiooni kauplemisele võtmisest on möödas üle kahe aasta ning uue emissiooni viimine First North'ile oli ettevõtte jaoks loogiline areng. Mainor Ülemiste nõustajaks mitmepoolses kauplemissüsteemis First North on AS Redgate Capital.

### **Mainor Ülemiste võlakirjaemissioon mahus 10 miljonit eurot märgiti täis**

Märtsis 2018 viis Mainor Ülemiste AS läbi järjekorras neljanda eduka võlakirjade märkimise. Meenutuseks, et esmakordselt sisenes Mainor Ülemiste võlakirjaturule kolm aastat tagasi. 2017. aasta sügisel kaasati 05.04.2023 lunastuvate võlakirjade emissiooni esimeses etapis koos ülemärkimisega 2,65 miljonit eurot ning seekordse mitteavaliku pakkumisena läbi viidud lisaemissiooni käigus veel 7,35 miljonit eurot.

Võlakirjaemissioonist saadavatest vahenditest rahastatakse paaristornina valmiva Öpiku maja büroohoone ja linnaku esimese kortermaja ehitust ning refinantseeritakse 2015 novembris emiteeritud ning 26. mail ennetähtaegselt lunastatavad Mainor Ülemiste 26.11.2018 7% intressiga võlakirjad.

### **Ülemiste City võtmenäitajad seisuga 31.03.2018**

Üüritud pind	166 748 m <sup>2</sup>
Täituvus	98%

# Finantsülevaade

1. kvartali 2018. aasta puhaskasum on 1 501 tuhat eurot.

## Netokäive ja puhaskasum

- 1. kvartali netokäive on 2 194 tuhat eurot, netokäive tõusis 2017. aasta 1. kvartaliga võrreldes 19,4%
- Puhaskasum on 1 501 tuhat eurot, kasv 2017. a 1. kvartaliga võrreldes on 11,8%

## Kulud

- 1. kvartali 2018. a opereerimiskulud on kasvanud 1 083 tuhandelt eurolt (1. kvartal 2017) 1 213 tuhandele eurole
- Laenude, võlakirjade intressikulu ja muud finantskulud on 509 tuhat eurot, kasv võrreldes 2017. a 1. kvartaliga 26,6% (402 tuhat eurot)

## Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 62 777 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 16 900 tuhat eurot

# Juhatuse kinnitused

Kinnitame, et esitatud jaanuar-märts 2018. 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.

Jaanuar-märts 2018. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak

Juhatuse esimees

Tallinn, 30.04.2018. a

# Konsolideeritud kasumiaruanne

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>1 kv 2017</b>	<b>2 kv 2017</b>	<b>3 kv 2017</b>	<b>4 kv 2017</b>	<b>1 kv 2018</b>
<b>Müügitulu</b>	<b>1 837</b>	<b>1 910</b>	<b>1 904</b>	<b>2 035</b>	<b>2 194</b>
Müüdud teenuste kulu	-651	-572	-520	-699	-732
Tegevuskulud	-432	-485	-465	-649	-481
Kulum	-15	-14	-16	-14	-12
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest*	950	966	953	981	1 038
Muud äritulud	15	0	1	14	4
Muud ärikulud	-2	-2	-1	-4	-2
<b>Ärikasum</b>	<b>1702</b>	<b>1803</b>	<b>1856</b>	<b>1664</b>	<b>2009</b>
Muud finantstulud	43	37	36	117	1
Intressikulud ja muud finantskulud	-402	-481	-506	-621	-509
Tulumaks	0	-190	0	0	0
<b>Puhaskasum*</b>	<b>1 343</b>	<b>1 169</b>	<b>1 386</b>	<b>1 160</b>	<b>1 501</b>

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

# Konsolideeritud bilanss

(vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.03.2018</b>
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	99	76	93	83	72
Kinnisvarainvesteeringud	88 656	91 539	95 748	102 070	106 421
Muud	9 668	9 667	9 679	9 348	9 320
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud *	28 579	29 545	30 498	33 517	34 555
Nõuded ja ettemaksed	1 267	1 585	1 673	1 246	1 533
Raha ja raha ekvivalendid	9 543	8 295	8 234	9 400	8 693
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>137 812</b>	<b>140 707</b>	<b>145 925</b>	<b>155 664</b>	<b>160 594</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 *	64 486	64 905	66 374	70 817	72 318
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>85 606</b>	<b>86 025</b>	<b>87 494</b>	<b>91 937</b>	<b>93 438</b>
<b>Kohustused</b>					
Laenukohustused	49 390	51 789	55 217	59 823	62 777
Muud kohustused	561	527	531	611	645
Võlad ja ettemaksed	2 215	2 366	2 683	3 293	3 734
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>52 166</b>	<b>54 682</b>	<b>58 431</b>	<b>63 727</b>	<b>67 156</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>137 772</b>	<b>140 707</b>	<b>145 925</b>	<b>155 664</b>	<b>160 594</b>

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

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

<b>Mainor Ülemiste AS</b>	<b>1kv 2017</b>	<b>2kv 2017</b>	<b>3kv 2017</b>	<b>4kv 2017</b>	<b>1kv 2018</b>
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Puhaskasum	1 343	1 169	1 386	1 160	1 501
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum	15	14	16	14	12
Tulu kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	-950	-966	-953	-981	-1 038
Finantstulud ja kulud	359	444	470	504	508
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	240	-371	-14	676	-329
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-909	295	527	629	552
Saadud intressid	5	18	0	0	0
Saadud dividendid	0	0	0	0	0
Makstud intressid ja muud finantskulud	-402	-481	-506	-621	-509
Tulumaks	0	0	-190	0	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-299</b>	<b>122</b>	<b>736</b>	<b>1 381</b>	<b>697</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-1	-3	-32	0	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-3 844	-2 969	-4 162	-4 810	-4 338
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>-3 845</b>	<b>-2 972</b>	<b>-4 194</b>	<b>-4 810</b>	<b>-4 338</b>
<b>Rahavood finantsinvesteeringutegevusest</b>					
Võlakirjade emiteerimine	0	0	0	2 620	14
Saadud laenud	7 037	2 804	3 755	2 344	3 284
Saadud laenude tagasimaksed	-339	-362	-358	-369	-364
Makstud dividendid	0	-840	0	0	0
<b>Rahavood finantsinvesteeringutegevusest kokku</b>	<b>6 698</b>	<b>1 602</b>	<b>3 397</b>	<b>4 595</b>	<b>2 934</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>2 554</b>	<b>-1 248</b>	<b>-61</b>	<b>1 166</b>	<b>-707</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>6 989</b>	<b>9 543</b>	<b>8 295</b>	<b>8 234</b>	<b>9 400</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 554	-1 248	-61	1 166	-707
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>9 543</b>	<b>8 295</b>	<b>8 234</b>	<b>9 400</b>	<b>8 693</b>

Mainor Ülemiste AS

Valukoja 8

11415 Tallinn

Tel: +372 5304 6992

E-mail: info@mainorulemiste.ee

www.mainorulemiste.ee