

Mainor Ülemiste AS

2020. majandusaasta 6 kuu auditeerimata konsolideeritud vahearuanne

Algus: 01.01.2020

Lõpp: 30.06.2020

Registrikood: 10348595

Aadress: Valukoja 8/1 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 04 6992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

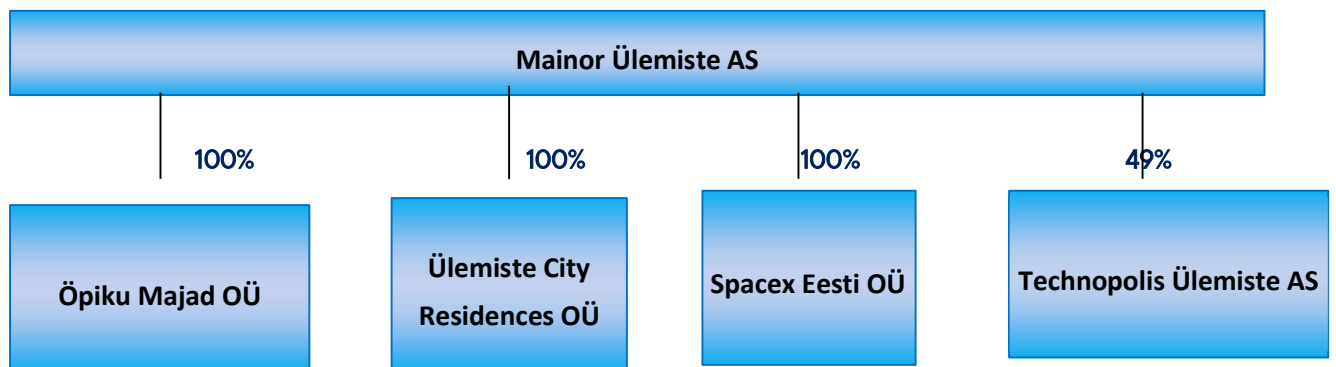
Sisukord

Sisukord	2
Tegevusülevaade	4
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	7
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne.....	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	9
Lisad raamatupidamise aastaaruandele.....	10
Lisa 1. Aruandev üksus	10
Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3. Materiaalne põhivara	10
Lisa 4. Immateriaalne põhivara	11
Lisa 5. Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 6. Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 7. Maksuvõlad ja ettemaksed	13
Lisa 8. Investeeringud tütarettevõttesse.....	13
Lisa 9. Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	14
Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid	15
Lisa 11. Aktsiakapital ja omakapital	15
Lisa 12. Laenukohustised	15
Lisa 13. Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14. Eraldised	17
Lisa 15. Müügitulu.....	17
Lisa 16. Muud äritulud.....	18
Lisa 17. Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 18. Turustuskulud	18
Lisa 19. Üldhalduskulud	19
Lisa 20. Tööjõukulud	19
Lisa 21. Muud ärikulud	19
Lisa 22. Intressitulud.....	19
Lisa 23. Intressikulud	20
Lisa 24. Muud finantstulud ja -kulud.....	20
Lisa 25. Kasutusrent	20
Lisa 26. Tulumaks	21

Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 28. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne	22
Lisa 29. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne.....	24
Lisa 30. Konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	25
Lisa 31. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	26

Tegevusülevaade

Konsolideerimisgrupi struktuur



2020. aasta esimesel poolaastal jätkas Mainor Ülemiste AS Ülemiste City büroolinnaku arendamisega, sh uute hoonete ehitamise ja vanade renoveerimisega, pindade väljaüürimise ning üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega, uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

Plaanipäraselt on töös Alma Tominga nimelise 16,5 tuhande m² üüritava pinnaga büroohoone projekteerimine koostöös Arhitektuuribürooga Pluss OÜ. Sellest hoonest saab järjekordne samm üha inimsõbralikuma Ülemiste City teel.

Samaaegselt projekteerime linnakus kasvavatele koolidele - Emili kool ja Tallinna Rahvusvaheline kool – ning Kalli-kalli lasteaiale uut hariduskompleksi koos liikumis- ja rohealadega. Uut hariduskompleksi projekteerime koostöös Kolm Pluss Üks OÜ arhitektidega. Haridusklasteri arendamine lasteaia kõrgekoolini on talentide kaasamise eelduseks.

Veebruari lõpus allkirjastasime SEB Pank ASiga 3,2 miljoni euro suuruse laenulepingu, et luua Ülemiste City suurim parkimismaja, mis annab linnakule kokku ligi 900 parkimiskohta. Parkimismaja ehitus koosneb kahest etapist. Esimene etapp valmis juba 2018. aasta suvel. Teise etapiga tehti algust möödunud aasta detsembris ning hoone valmides lisandub ligi 450 kohta sõidukitele. Kogu projekt valmib tänavu oktoobris.

aprill - juuni 2020

Ülemiste City Live: Kuidas kriisist väljuda võitjana?

Eriolukorrast hoolimata jätkus Ülemiste linnaku ürituste korraldamine - küll mitte füüsiliselt, vaid digitaalselt. Aprillist juulini korraldasime 8-osalise veebiseminaride sarja, mille raames käsitlesime päevakajalisi teemasid õigusest, strateegilisest juhtimisest, majandusest, talentidest, *start-up*idest, investeerimisest ja turvaliselt tööle naasmisest. Kokku esines üle 40 oma valdkonna eksperdi ning linnaku tippjuhi, kes keskendusid praktiliste lahenduste leidmisele, kuidas üheskoos võitjatena kriisist väljuda.

25. mai 2020

Ülemiste City ja Tartu Ülikooli alustasid koostööd talentide tervisekäitumist parandava vahendi loomisel

Mai lõpus alustasime koostööd Tartu Ülikooliga teadusliku mudeli loomiseks, millega parandada linnaku ligi 12 000 inimese tervisekäitumist. See on osa suuremast plaanist, kuidas luua töö-, elu- ja arengukeskkond, mis motiveerib inimest ja soosib tema edukust. Teadusmudel keskendub kolmele põhilisele mõjutegurile – inimese füüsilise, vaimse ja sotsiaalse võimekuse maksimeerimisele. Loodud lahendust saab hiljem edukalt rakendada ka teistes linnades ja linnakutes üle maailma. Tööriist on plaanis valmis saada järgmise aasta kevadeks.

16. juuni 2020

Uuring: Ülemiste City on viies majanduslinn Eestis

Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainori poolt läbiviidud värske uuringu kohaselt on Ülemiste City maksulaekumiste poolest Tallinna, Tartu, Pärnu ja Narva järel viiendal kohal. Linnaku 10 000 töötajat teenivad tänaseks enam kui 1,6 miljardit eurot aastas. IT-ettevõtted ekspordivad koguni 3/4 oma toodangust, mis on ülejäänud Eestiga võrreldes poole rohkem ja moodustab ligi 1/3 kogu Eesti IT-sektori ekspordist.

18. juuni 2020

Maailma esimene isesõitvate busside liin avalikel tänavatel

Juuni keskel avasime Ülemiste Citys maailma esimese kolmel isejuhtival bussil põhineva tervikliku ühistranspordi platvormi. Bussiga saab sõita Ülemiste Cityst lennujaama ja Ülemiste keskusesse. Rahvusvahelise projekti FABULOS eesmärgiks on muuta isejuhtivad sõidukid ühistranspordi loomulikuks osaks ja testimine Ülemiste Citys kestab kuni augusti lõpuni. Projekti viivad läbi Mobile Civitatem Consortium, kuhu kuuluvad Modern Mobility, TalTech, Auve Tech ja Fleet Complete.

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas 2020. aasta esimese poolaasta lõpu seisuga 18 töötajat, kellele arvestati 2020. aasta esimesel poolaastal tasu 388 tuhat eurot (2019.a 6 kuud: 354 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 113 tuhat eurot (2019.a 6 kuu: 107 tuhat eurot).

Olulisemad finantssuhtarvud	30.06.2020	30.06.2019
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	3,1%	3,3%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	1,7%	1,8%
Käibe ärirentaablus (%)	82,6%	85,3%
Käibe puhasrentaablus (%)	63,2%	64,8%
Dividenditase (%)	11,4%	15,0%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	0,8%	24,9%

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / aruandeperioodi keskmine omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / aruandeperioodi keskmine vara x 100

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Dividenditase (%) = makstud dividendid / eelmise aasta puhaskasum x 100

Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeperioodi müügitulu / aruandeperioodile eelnenud perioodi müügitulu – 1) x 100

Juhatuse kinnitus

Kinnitame, et esitatud 2020. aasta 6 kuu vahearuanne finants- ja muu lisainfo on õige ja ammendav. Mainor Ülemiste AS-i konsolideeritud vahearuanne annab õige ja usaldusväärse finantsseisundi, tulemuste ja rahavoogude ülevaate.

Vahearuanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus (EL).

2020. aasta 6 kuu konsolideeritud vahearuanne on auditeerimata.



Margus Nõlvak

Juhatuse esimees

Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
VARAD				
Kinnisvarainvesteeringud	2	146 900	137 780	129 631
Materiaalne põhivara	3	132	130	118
Immateriaalne põhivara	4	104	128	44
Nõuded ja ettemaksud	5,6	10 308	9 801	10 249
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	9	40 811*	40 314	38 420
Raha ja raha ekvivalendid	10	9 494	12 937	11 988
VARAD KOKKU		207 749	201 090	190 450
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital nimiväärtuses	11	18 200	18 200	18 200
Reservkapital		1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum		88 237	77 520	77 519
Aruandeperioodi kasum		3 390	12 102	3 447
OMAKAPITAL KOKKU		111 747	109 742	101 086
KOHUSTISED				
Eraldised	14	264	264	263
Laenukohustised	12	91 425	86 511	82 807
Tuletisinstrumentid		345	345	0
Võlad ja ettemaksud	13	3 968	4 228	6 294
KOHUSTISED KOKKU		96 002	91 348	89 364
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		207 749	201 090	190 450

*Ilma Mainor Ülemiste ASi ja seotud ettevõtete kinnisvara investeeringute ümberhindluseta.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Müügitulu	15	5 365	5 321
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17	-1 304	-1 607
Brutokasum		4 061	3 714
Turustuskulud	18	-95	-81
Üldhalduskulud	19	-1 453	-1 104
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest	9	1 881	2 013
Muud äritulud	16	43	2
Muud ärikulud	21	-4	-7
Ärikasum		4 433	4 537
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	22	25	30
Intressikulud	23	-1 033	-1 050
Muud finantstulud ja -kulud	24	-35	-55
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 043	-1 075
Kasum enne maksustamist		3 390	3 462
Tulumaks	26	0	-15
Aruandeperioodi puhaskasum		3 390	3 447
Aruandeperioodi muu koondkasum		3 390	3 447
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		3 390	3 447

*Ilma Mainor Ülemiste ASi ja seotud ettevõtete kinnisvara investeringute ümberhindlusest.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	30.06.2020	30.06.2019
<i>Rahavood äritegevusest</i>			
Kasum enne maksustamist		3 390	3 462
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3,4	53	29
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus		0	0
Muud korrigeerimised		-21	18
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	9	-1 881	-2 013
Muud finantstulud ja -kulud		35	55
Intressitulud/-kulud		1 008	1 020
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-410	348
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-121	1 986
Rahavood äritegevusest kokku		2 053	4 905

Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	3	31	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	3	-46	-38
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	2	-9 120	-6 941
Antud laenud	5	0	0
Antud laenude tagasimaksud		0	740
Saadud intressid		0	140
Saadud dividendid	9,27	1 384	1 341
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-7 751	-4 758
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Saadud laenud	12	6 233	42 411
Saadud laenude tagasimaksud	12	-1 215	-37 401
Kapitalirendi põhiosa maksed		-19	-15
Makstud intressid		-1 360	-1 374
Makstud dividendid	11	-1 384	-1 400
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		2 255	2 221
Rahavood kokku		-3 443	2 368
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10	12 937	9 620
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 443	2 368
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	10	9 494	11 988

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Aktiikapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2018	19 200	1 920	78 919	100 039
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 400	-1 400
Aktiikapitali vähendamine	-1 000	0	0	-1 000
Koondkasum perioodil 01.01-30.06.2019	0	0	3 447	3 447
Saldo 30.06.2019	18 200	1 920	80 966	101 086
Koondkasum perioodil 01.07-31.12.2019	0	0	8 656	8 656
Saldo 31.12.2019	18 200	1 920	89 622	109 742
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 384	-1 384
Koondkasum perioodil 01.01-30.06.2020	0	0	3 390	3 390
Saldo 30.06.2020	18 200	1 920	91 627	111 747

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 11.

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

Mainor Ülemiste AS (edaspidi ka „kontsern“ või „ettevõte“) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing, kelle põhitegevusala on Tallinna Lennujaama kõrval asetseval endisel Dvigateli tehase territooriumil asuva Ülemiste City ärilinnaku arendus. Mainor Ülemiste ASi aktsionärid on 83,84% osalusega Eesti Vabariigis tegutsev äriühing Smart City Group AS ja 16,16% osalusega Logit Eesti AS.

Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljarenditavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus.

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2018		122 630
Ostud ja parendused perioodil 01.01-30.06.2019		7 001
Saldo seisuga 30.06.2019		129 631
Ostud ja parendused perioodil 01.07-31.12.2019		7 204
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	945
Saldo seisuga 31.12.2019		137 780
Ostud ja parendused 01.01-30.06.2020		9 120
Saldo seisuga 30.06.2020		146 900

Lisa 3. Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ette- maksed	KOKKU
01.01.2019-31.12.2019				
Saldo seisuga 01.01.2019	25	75	0	100
sh soetusmaksumus	37	203	0	240
sh akumulieeritud kulum	-12	-128	0	-140
Ostud ja parendused	0	43	32	75
Mahakandmised	0	-6	0	-6
Mahakantud põhivara kulum	0	6	0	6
Perioodi kulum	-7	-38	0	-45
Jääkmaksumus 31.12.2019	18	80	32	130
sh soetusmaksumus	37	237	32	306
sh akumulieeritud kulum	-19	-157	0	-176

	Lisa	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ette- maksed	Kokku
01.01.2020-30.06.2020					
Saldo seisuga 01.01.2020		18	80	32	130
Ostud ja rendused		35	2	8	45
Müügid		-31	0	0	-31
Ümberklassifitseerimine ettemaksust		0	35	-35	0
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum		16	0	0	16
Perioodi kulum		-4	-24	0	-28
Jääkmaksumus 30.06.2020		34	93	5	132
sh soetusmaksumus		41	274	5	320
sh akumulatsioonid kulum		-7	-181	0	-188

Lisa 4. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	Arvuti- programmid	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
01.01.2019-31.12.2019				
Jääkmaksumus 01.01.2019		53	0	53
Immateriaalse põhivara ost		103	0	103
Perioodi amortisatsioonikulu		-28	0	-28
Jääkmaksumus 31.12.2019		128	0	128
sh soetusmaksumus		157	0	157
sh akumulatsioonid kulum		-29	0	-29
01.01.2020-30.06.2020				
Jääkmaksumus 01.01.2020		128	0	128
Immateriaalse põhivara ost		1	0	1
Perioodi amortisatsioonikulu		-25	0	-25
Jääkmaksumus 30.06.2020		104	0	104
sh soetusmaksumus		158	0	158
sh akumulatsioonid kulum		-54	0	-54

Lisa 5. Nõuded ja ettemaksed*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	30.06.2020	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	5,6	1 189	1 189
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5,6	-63	-63
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	27	8 745	8 745
Finantsvarad kokku		9 871	9 871
Mittefinantsvarad			
Maksude ettemaksed	7	339	339
Muud nõuded ja ettemaksed		98	98
Mittefinantsvarad kokku		437	437
Nõuded ja ettemaksed kokku		10 308	10 308

	Lisa	30.06.2019	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	5,6	849	849
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5,6	-33	-33
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	27	8 658	8 658
Finantsvarad kokku		9 474	9 474
Mittefinantsvarad			
Maksude ettemaksed	7	677	677
Muud nõuded ja ettemaksed		98	95
Mittefinantsvarad kokku		775	775
Nõuded ja ettemaksed kokku		10 249	10 249

Lisa 6. Nõuded ostjate vastu*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	30.06.2020	30.06.2019
Nõuded ostjate vastu	9	1 189	849
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	9	-63	-33
Kokku		1 126	816
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-41	-749
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded		-22	-17
Lootusetuks tunnistatud nõuded		0	733
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	9	-63	-33

Lisa 7. Maksuvõlad ja ettemaksed*(tuhandetes eurodes)*

Lisa	30.06.2020		30.06.2019	
	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks	339	0	677	180
Üksikisiku tulumaks	0	25	0	24
Sotsiaalmaks	0	40	0	39
Muud maksud	0	42	0	56
Kokku	7,13	339	677	299

Lisa 8. Investeeringud tütarettevõttesse*(tuhandetes eurodes)*

Lisas toodu on asjakohane vaid Mainor Ülemiste AS konsolideeritud aruandes esitatud emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruande täiendava informatsioonina. Konsolideeritud finantsaruannetes on tütarettevõtte andmed esitatud rida-realt konsolideeritult.

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 30.06.2020	Osaluse määr (%) 31.12.2019	Osaluse määr (%) 30.06.2019
12804904	Öpiku Majad OÜ	Kinnisvaraalane tegevus	100 %	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Kinnisvaraalane tegevus	100 %	100 %	100 %
12783421	Spacex Eesti OÜ	Kinnisvaraalane tegevus	100 %	100 %	100 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil

Nimetus	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Öpiku Majad OÜ	10 250	10 250	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	2	2	2
Kokku	10 252	10 252	10 252

Tütarettevõtte osad, kapitaliosaluse meetodil

Nimetus	30.06.2019	Kasum kap. osaluse meetodil	31.12.2019	Kasum kap. osaluse meetodil	30.06.2020
Öpiku Majad OÜ	21 131	2 880	24 011	2 081	26 092
Ülemiste City Residences OÜ	2	-2	0	0	0
Spacex Eesti OÜ	0	0	0	0	0
Kokku	21 133	2 878	24 011	0	26 092

Juhatuse otsusel ei konsolideerita Spacex Eesti OÜd grupi aruandesse, sest ettevõttel alates 2018. aasta juunist majandustegevust ei toimu.

Lisa 9. Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud*(tuhandetes eurodes)*

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 30.06.2020	Osaluse määr (%) 31.12.2019	Osaluse määr (%) 31.06.2019
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Kinnisvaraalne tegevus	49 %	49 %	49 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Nimetus	30.06.2019	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2019	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	30.06.2020
Technopolis Ülemiste AS	38 420	1 894	40 314	-1 384	1 881	40 811*
Kokku	38 420	1 894	40 314	-1 384	1 881	40 811*

*Ilma kinnisvara investeeringute ümberhindlusteta

Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste ASile antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste ASil õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks Mainor Ülemiste ASile kuuluvad Technopolis Ülemiste AS aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga.

Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid*(tuhandetes eurodes)*

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Arvelduskontod pankades	9 494	12 937	11 988
Kokku	9 494	12 937	11 988

Mainor Ülemiste AS kuulub Mainor AS konsolideerimisgruppi.

Lisa 11. Aktsiakapital ja omakapital

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	30 333 333	30 333 333	30 333 333
Aktsiate nimiväärtus <i>(eurodes)</i>	0,60	0,60	0,60
Aktsiakapital <i>(tuhandetes eurodes)</i>	18 200	18 200	18 200

Mainor Ülemiste AS aktsiakapital koosneb 30 333 333 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,60 eurot, mis jagunevad alljärgnevalt:

- Smart City Group, kellele kuulub 25 430 311 aktsiat
- LOGiT Eesti AS, kellele kuulub 4 903 022 aktsiat

2020. aasta I poolaastal maksti aktsionäridele välja 2019. aasta puhaskasumist dividende summas 1 384 tuhat eurot (2019. aastal 1 400 tuhat eurot), st dividend aktsia kohta oli 4,5 eurosent (2019. aastal 4,4 eurosent aktsia kohta).

Lisa 12. Laenukohustised*(tuhandetes eurodes)*

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Ule 5 aasta
Pangalaenu	81 358	3 103	78 255	0
Võlakirjad	10 000	0	10 000	0
Kapitalirendi kohustis	67	30	37	0
Kokku	91 425	3 133	88 292	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Ule 5 aasta
Pangalaenu	76 442	2 720	73 722	0
Võlakirjad	10 000	0	10 000	0
Kapitalirendi kohustis	69	31	38	0
Kokku	86 511	2 751	83 760	0

Pikaajalistes pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised seisuga 30.06.2020:

- Luminor Bank ASile 6 125 tuhat eurot (2019: 6 125) tuhat eurot, millest lühiajaline osa 0 tuhat eurot (2019: 0 tuhat eurot);
- COOP Pank ASile 4 181 tuhat eurot (2019: 4 322 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 190 tuhat eurot (2019: 271 tuhat eurot);
- LHV Pank ASile 14 055 tuhat eurot (2019: 14 121 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 135 tuhat eurot;
- OP Bank Eesti Filiaalile 18 430 tuhat eurot (2019: 13 805 tuhat eurot) , millest lühiajaline osa on 477 tuhat eurot (2019: 728 tuhat eurot);
- SEB Pank ASile 38 567 tuhat eurot (2019: 38 069 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 1 579 tuhat eurot (2019: 1 579 tuhat eurot).

Pangalaenude intress jääb vahemikku 1,8%-4,5%.

Lisa 13. Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
			12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 680	2 680	0
Muud võlad		0	0	0
<i>sh intressivõlad</i>		0	0	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	27	87	87	0
Finantskohustised kokku		2 767	2 767	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		128	128	0
Maksuvõlad	7	107	107	0
Saadud ettemaksed		871	145	726
Tulevaste perioodide tulud		95	95	0
Mittefinantskohustised kokku		1 201	475	726
Võlad ja ettemaksed kokku		3 968	3 242	726

	Lisa	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
			12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		3 890	3 890	0
Muud võlad		1 000	1 000	0
<i>sh intressivõlad</i>		0	0	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		139	128	0
Finantskohustised kokku		5 029	5 029	0

Mittefinantskohustised

Võlad töövõtjatele		108	108	0
Maksuvõlad	7	299	299	0
Saadud ettemaksed		625	123	502
Tulevaste perioodide tulud		233	233	0
Mittefinantskohustised kokku		1 265	763	502
Kokku		6 294	2 027	502

Lisa 14. Eraldised*(tuhandetes eurodes)*

	30.06.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2019	30.06.2020
Töövõime kaotuse kompensatsioon	263	1	264	264
sh lühiajalised	50	4	54	54
sh pikaajalised	213	-3	210	210

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensiooni tasumise kohustis. Saldo seisuga 30.06.2020 sisaldab lühiajalist osa summas 54 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 210 tuhat eurot.

Lisa 15. Müügitulu*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu		250	209
Haldusteenuste müügitulu		1 002	1 118
Müügitulud kliendilepingutest kokku		1 252	1 397
Muu müügitulu			
Kasutusrendi tulu		4 075	3 812
Parkimine garaazis		38	112
Muu müügitulu kokku		4 113	3 924
Müügitulu kokku		5 365	5 321

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Müügitulud kliendilepingutest			
Fikseeritud kõrvalkulud		74	68
Kõrvalkulud		928	1 120
Konverentsiruumide teenus		17	51
Parkimine väliparklas		133	37

Valgusreklaam	21	17
Ühekordsed teenused	79	104
Müügitulud kliendilepingutest kokku	1 252	1 397
Muu müügitulu		
Kasvukontori üür	124	113
Büroopinna üür	2 235	2 400
Tootmispinna üür	851	950
Muu pinna üür	860	349
Kuupõhine majutusteenus	5	0
Parkimine garaazis	38	112
Muu müügitulu kokku	4 113	3 924
Müügitulu kokku	5 365	5 321

Lisa 16. Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	2	0	0
Muud äritulud		43	2
Kokku		43	2

Lisa 17. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Elektrienergia	-379	-613
Soojusenergia	-147	-177
Vesi – ja kanalisatsioon	-59	-102
Valvekulud	-23	-41
Riiklikud ja kohalikud maksud	-37	-42
Kinnisvara haldamise kulud	-463	-522
Muud	-196	-110
Kokku	-1 304	-1 607

Lisa 18. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Tööjõukulud		-30	-17

Reklaamikulud, PR	-65	-64
Kokku	-95	-81

Lisa 19. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Tööjõukulud	18,20	-503	-485
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-21	-19
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest		-21	-18
Amortisatsioonikulu	3,4	-53	-29
Muud kulud		-855	-553
Kokku		-1 453	-1 104

Lisa 20. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Palgakulu	-388	-354
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-134	-139
Pensionikulu	-8	-7
Pensionikulu sotsiaalmaks	-3	-2
Kokku	-533	-502
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	18	18

Lisa 21. Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Kahjum põhivara võõrandamisel	0	0
Muud ärikulud	-4	-7
Kokku	-4	-7

Lisa 22. Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Intressitulud Mainor grupi nõuetelt	25	25
Intressitulud muudelt nõuetelt	0	5
Intressitulu võlakirjadelt	0	0
Kokku	25	30

Lisa 23. Intressikulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Intressikulud laenudelt	-877	-884
Intressikulud kapitalirendilt	-1	-1
Intressimäära fikseerimise tasu	-10	-20
Intressikulud muudelt kohustistelt	0	0
Intressikulud võlakirjadelt	-145	-145
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	0	0
Kokku	-1 033	-1 050

Lisa 24. Muud finantstulud ja -kulud*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Muud finantskulud Mainor grupi kohustistelt		-34	-43
Muud finantstulud		0	0
Muud finantskulud		-1	0
Riskitasu		0	-12
Kokku		-35	-55

Lisa 25. Kasutusrent*(tuhandetes eurodes)***Ettevõtte kui rentnik**

Mainor Ülemiste AS on kasutusrendi tingimustel rentinud klientidele büroomööblit.

	30.06.2020	30.06.2019
Aruandeperioodi rendikulu	-2	-2
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Lühiajaline osa maksetähtajaga kuni 12 kuud	1	5
Pikaajaline osa maksetähtajaga kuni 2-5 aastat	0	2

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid.

	Lisa	30.06.2020	30.06.2019
Kasutusrenditulu	15	4 113	3 924
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		7 584	7 107
1-5 aasta jooksul		18 950	20 189
Üle 5 aasta		1 810	2 454
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	146 900	129 631

Mainor Ülemiste AS on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

Ettevõttes sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat.

Lisa 26. Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2020 moodustas 91 627 tuhat eurot (31.12.2019: 89 622 tuhat eurot). Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50¹ alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 18 325 tuhat eurot (31.12.2019: 17 924 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 73 302 tuhat eurot (31.12.2019: 64 774 tuhat eurot). 2020. aasta esimesel poolaastal väljamakstud dividendidelt Mainor Ülemiste AS tulumaksu ei tasunud, kuna väljamaksmisele kulunud dividendide summa oli võrdne sidusettevõttelt Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidega. 2019. aasta esimesel poolaastal väljamakstud dividendidelt Mainor Ülemiste AS arvestas täiendavat tulumaksu 15 tuhat eurot.

Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega

(*tuhandetes eurodes*)

Mainor Ülemiste ASi seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS läbi emaettevõtte Smart City Group AS
- Ettevõtte omanikud: Smart City Group AS (83,84%), Logit Eesti AS (16,16%)
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2019
Emaettevõtte	8 573	0	8 337	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	171	87	282	139
Sidusettevõtted	10	66	10	51
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	21	2	42	2

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 01.01-30.06.2020. aastal	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtted	244	34	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	944	410	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	54	57	0	0

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 01.01-30.06.2019. aastal	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtted	197	40	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	305	397	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	32	109	0	0

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2020. aasta esimesel poolaastal tehti tehinguid, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Doranova Baltic OÜ, Mairenestal OÜ, Tallinn International School OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2020. aasta esimesel poolaastal tehti tehinguid olid: Nets OÜ, Ülemiste Center OÜ, RVVE Grupp OÜ, RS Büroo OÜ, Flennert OÜ, Lasteharidus OÜ, SK Kehra Käsipall, Tooma Energia OÜ ja Nordic Financial Group OÜ.

Mainor AS on Mainor Ülemiste AS emaettevõtet Smart City Group ASi kontrolliv ettevõtte osalusega 83,84%.

Sidusettevõtte, kellega 2020. aasta I poolaastal tehinguid tehti, on Technopolis Ülemiste AS.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid teenuseid osteti 2020. aasta I poolaastal konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 77 tuhat eurot, eelneval aruandeaastal vastavalt 43 tuhat eurot.

Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 25 tuhat eurot (2019: 25 tuhat eurot) eurot.

Sidusettevõtte Technopolis Ülemiste AS maksis aruandeperioodil dividende 1 384 tuhat eurot ja 2019. aastal vastavalt 1 341 tuhat eurot.

Lisa 28. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(*tuhandetes eurodes*)

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	55 541	54 070	53 766
Materiaalne põhivara	131	128	116
Immateriaalne põhivara	104	128	44
Nõuded ja ettemaksed	22 875	21 233	19 990
Finantsinvesteeringud tütarettevõttesse	10 252	10 252	10 252
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	40 811	40 314	38 420
Raha ja raha ekvivalendid	10 307	12 798	11 646
VARAD KOKKU	140 021	138 923	134 234

OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	18 200	18 200	18 200
Reservkapital	1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum	74 479	68 332	68 332
Aruandeperioodi kasum	1 331	7 532	1 754
<i>Omakapital kokku</i>	95 930	95 984	90 206
KOHUSTISED			
Eraldised	264	264	263
Laenukohustised	43 052	41 429	41 874
Võlad ja ettemaksud	775	1 246	1 891
KOHUSTISED KOKKU	44 091	42 939	44 028
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	140 021	138 923	134 234

Lisa 29. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Müügitulu	2 282	2 404
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-627	-849
Brutokasum	1 655	1 555
Turustuskulud	-91	-68
Üldhalduskulud	-1 466	-1 034
Tulu finantsinvesteeringult	1 881	2 013
Muud äritulud	43	1
Muud ärikulud	-4	-6
Ärikasum	2 018	2 461
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressitulud	25	29
Intressikulud	-677	-666
Muud finantstulud ja -kulud	-35	-55
Finantstulud ja -kulud kokku	-687	-692
Kasum enne maksustamist	1 331	1 769
Tulumaks	0	-15
Aruandeperioodi puhaskasum	1 331	1 754
Aruandeperioodi muu koondkasum	1 331	1 754

Lisa 30. Konsolideerimata rahavoogude aruanne

	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Kasum enne maksustamist	1 331	1 769
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	53	29
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	-3	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 881	-2 013
Muud finantstulud ja- kulud	10	55
Intressikulud	677	637
Muud korrigeerimised	-31	7
Dividendide tulumaks	0	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-269	860
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus	-372	-915
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>	-485	429
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	31	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-46	-38
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-1 471	-1 216
Tütarettevõtte soetus	0	0
Antud laenud	-1 375	-55
Antud laenude tagasimaksud	0	3 912
Saadud intressid	0	2 781
Saadud dividendid	1 384	1 341
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>	-1 477	6 725
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	2 100	1 800
Saadud laenude tagasimaksud	-385	-4 387
Kapitalirendi põhiosa maksed	-6	-2
Makstud intressid	-854	-834
Muud finantskulud	0	0
Makstud dividendid	-1 384	-1 400
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>	-529	-4 823
Rahavood kokku	-2 491	2 331
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	12 798	9 315
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 491	2 331
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	10 307	11 646

Lisa 31. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aksia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 30.06.2019	18 200	1 920	70 086	90 206
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2019	18 200	1 920	80 966	101 086
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	5 778	5 778
Saldo 31.12.2019	18 200	1 920	75 863	95 984
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	24 010	24 010
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 252	-10 252
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	18 200	1 920	89 622	109 742
Makstud dividendid	0	0	-1 384	-1 384
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	1 331	1 331
Saldo 30.06.2020	18 200	1 920	75 810	95 930
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	26 069	26 069
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 252	-10 252
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2020	18 200	1 920	91 627	111 747