



# MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

aprill – juuni 2023

# 2023. AASTA 2. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

28. aprill 2023

## Ülemiste City on Eesti kõige kiiremini kasvav majanduspiirkond

Ülemiste City on kasvanud Eesti suuruselt kolmandaks majanduseks, kuid kümne aasta pärast loodab edestada juba Eesti suuruselt teist linna Tartut. Ülemiste City eduvõtmeks on korralik ja pidev kasv (arenevad ettevõtted ja linnak ning lisandub nii kohalikke kui ka välistalente) ning koostöö teadlastega (Eestis teeb ülikoolidega koostööd 20–25% ettevõtetest, Ülemistes on see näitaja 50%). Lisaks on märkimisväärne, et 20–30% kogu Eesti IT-sektori ekspordist toodetakse Ülemiste Citys ning eelmisel aastal maksid linnaku töötajad 3,4% Eesti tööjõumaksudest.

10.–11. mai 2023

## Rahvusvahelised tipptegijad Baltikumi suurimas ärilinnakus Future Forumi konverentsil

10.–11. mail toimus teist korda Ülemiste City arendajate korraldatud kahepäevane Future Forumi konverents (Future Conference ja EduFest). Sellel aastal oli lisaks kolmele põhiteemale, milleks on uute ärimudelite loomine ja rakendamine, talentide avastamine ja arendamine ning roheline mõtteviis kui uus tegelikkus ja ärivõimalus, uueks teemaks tulevikutrendid. Lavale astus enam kui 50 esinejat ning ühtekokku osales üle 500 inimese ligi 15 riigist. Kaasatud olid rahvusvahelised ja kodumaised ettevõtted, kõrgkoolide õppejõud, teadurid ja üliõpilased, nii *start-up*'id kui riigi esindajad. Lisaks toimus samal ajal NordPlusi õppereis, mis keskendus peamiselt ettevõtetele ja ülikoolidele loomaks tugevat sidet tulevasteks koostöödeks, sel korral keskenduti värskete talentidele ja nende võimalustele ning karjäärile rohelises äris ja digitaliseerimises.



30. mai 2023

## Mainor Ülemiste ja Elcogen pikendasid üürilepingut

Mainor Ülemiste ja Elcogen on otsustanud pikendada olemasolevat Valukoja 23 hoone üürilepingut. Viimase aasta jooksul on Elcogen täiendavalt hoonesse investeerinud, et suurendada tootmismahтусid ning Suur-Sõjamäe 16 kinnistule plaanitud Elcogeni uut tootmishoonet sellisel kujul ei arendata.

7. juuni 2023

## Ülemiste terviselinnaku uus Tervisemaja sai nurgakivi

Ülemiste City laiendab veelgi linnaku terviseklastrit ning tervishoiuteenuste valikut järjekorras teise Tervisemajaga. 7. juunil asetati Sepapaja 12 aadressile aasta pärast valmivale ning 20 miljonit eurot maksvale hoonele pidulikult nurgakivi. Tervisemaja teine hoone on projekteeritud koostöös What If OÜ-ga, hoone arhitektuurse lahenduse on koostanud Apex Arhitektuuribüroo OÜ, sisearhitektuuri Studio Argus OÜ ning maastikuarhitektuurse lahenduse Tajuruum OÜ. Ehituse peatöövõtjaks on OÜ Fund Ehitus ning rahastajaks SEB ja Luminori pankade sündikaat.

Uus Tervisemaja on 2020. aastal avatud ja edukalt käivitunud esimese Tervisemaja loomulik jätk ning asub looma sünergiaid uute teenuste kaudu personaalmeditsiini, kirurgia, diagnostika ja ennetus- ning taastusravi valdkonnas. Hoone ehitamisel on lähtutud eelkõige selle funktsioonist – inimeste tervendamine, tervise hoidmine ja elukvaliteedi parandamine.



12. juuni 2023

## Anti välja kuues Ülo Pärnitsa stipendium

Sel aastal anti Ülo Pärnitsa stipendium välja kuuendat aastat järjest ning selle pälvivad seitse tööd. Kuue aasta jooksul on stipendiumi pälvinud kokku ligemale 50 üliõpilast, kelle uurimistöodes väljapakutud innovaatilised ideed ja praktilised lahendused on leidnud kasutamist nii linnaku arendamisel kui ka laiemalt.



15. juuni 2023

## Algas rahvusvahelise hariduskompleksi ehitus

Mainor Ülemiste sõlmis Nordeconi kontserni kuuluva ehitusettevõttega NOBE lepingu Ülemiste hariduskompleksi esimese etapi ehituseks, kus alustavad 2025. aasta alguses tööd Tallinna Rahvusvaheline Kool ning avatakse Ülemiste kogukonnanhoone. Ülemiste hariduskompleksi algse projekti muudatusega kaasnenud uue ehitushanke võitis NOBE, kes rajab esimeses etapis aadressile Valukoja 9 ligi 6000-ruutmeetrise brutopinnaga Tallinna Rahvusvahelise Kooli hooneosa ja Ülemiste kogukonnanhoone. Ehitustööde kogumaksumuseks on ligikaudu 11,5 miljonit eurot ilma käibemaksuta. Uus hariduskompleks toob linnakusse veelgi enam rahvusvahelist õpet ja annab nii välis- kui ka meie talentidele võimaluse haridust omandada kaasaegseimas õpikeskkonnas.



29. juuni 2023

## **Ericsson Eesti AS ehitab Ülemiste Citysse uue süsinikneutraalse targa tootmise ja tehnoloogiakeskuse**

Eesmärgiga rajada uus süsinikneutraalne targa tuleviku tehnoloogiakeskus, allkirjastas Mainor Ülemiste AS võlaõiguslepingu Ericsson Eesti AS-iga Tallinnas Ülemiste Citys 52,5 tuhandel ruutmeetril asuvate kinnistute suhtes.

„Ericsson on meie büroohoone klient 2017. aastast ja koostööpartner Tuleviku Linna Professuuris. Seetõttu on meil väga hea meel, et nad valisid oma uueks asukohaks Ülemiste City koos mitmekülgse talentide kogukonna ja teenuste valikuga. Meie visioonis sobib Ülemiste Citysse kaasaegse büroo-, elu- ja õpikeskkonna kõrvale üle 2200 talendi koondav innovatsiooni- ja arenduskeskus väga hästi, kuna täiendab multifunktsionaalset linnakut ning toetab ambitsiooniga olla aastaks 2030 süsinikneutraalne ka linnaku jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamist. Ericssoni innovatsiooniüksuse toomisega linnakusse laieneb Ülemiste piirkonna mõju Eesti ekspordile märkimisväärselt, kuna Ericsson arendab ja toodab läbimurdelisi sidevõrgu tooteid kogu maailmale,“ kommenteeris Mainor Ülemiste AS juhatuse esimees ja Ülemiste City innovatsioonijuht Ursel Velve.

# VÕTMENÄITAJAD

## Ülemiste City võtmenäitajad (seisuga 30.06.2023)

Üüritav pind	218 100 m <sup>2</sup>
Sh üüritav büroopind	167 300 m <sup>2</sup>
Täituvus	91%
Büroopinna täituvus	92%

# FINANTSÜLEVAADE

## 2. KVARTALI 2023. AASTA PUHASKASUM ON 1 151 TUHAT EUROT.

### Netokäive ja puhaskasum

- 2. kvartali netokäive on 4 278 tuhat eurot; netokäive kasvas 2022. aasta 2. kvartaliga võrreldes 12,2%.
- 2. kvartali ärikasum on 2 899 tuhat eurot; ärikasum kasvas 2022. aasta 2. kvartaliga võrreldes 8,0%.
- Puhaskasum on 1 151 tuhat eurot, langus 2022. a 2. kvartaliga võrreldes 38,8%.

### Kulud

- 2. kvartali 2023. a opereerimiskulud on kasvanud 2 155 tuhandelt eurolt (2. kvartal 2022) 2 171 tuhandele eurole.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on kasvanud 819 tuhandelt eurolt (2. kvartal 2022) 1 867 tuhandele eurole.

### Intressikandavad kohustused

- Mainor Ülemiste AS intressikandvad kohustused moodustavad 120 583 tuhat eurot. Ettevõtte neli suuremat laenuandjat perioodi lõpus olid SEB Pank AS, Luminor Bank AS, OP Corporate Bank Plc, LHV Pank AS ning COOP Pank AS.
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuande perioodi lõpu seisuga kasutamata laenuvõimalusi summas 13 627 tuhat eurot.

# JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud aprill-juuni 2023. a vahearuanne finants- ja muu lisainfo on õige ja ammendav. Mainor Ülemiste AS-i konsolideeritud finantsaruanne annab õige ja usaldusväärse finantsseisundi, tulemuste ja rahavoogude ülevaate.

Aprill-juuni 2023. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Ursel Velve  
Juhatuse esimees  
Tallinn, 31.07.2023



# KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	2 kv 2022	3 kv 2022	4 kv 2022	1 kv 2023	2 kv 2023
<b>MÜÜGITULU</b>	<b>3 814</b>	<b>4 067</b>	<b>4 607</b>	<b>4 576</b>	<b>4 278</b>
MÜÜDUD TEENUSTE KULU	-1 325	-1 632	-2 318	-1 755	-1 348
TEGEVUSKULUD	-830	-789	-899	-865	-823
KULUM	-39	-40	-24	-34	-31
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	1 058	1 164	1 011	1 202	826
MUUD ÄRITULUD	7	3	4	11	3
MUUD ÄRIKULUD	-1	-6	-7	-4	-6
<b>ÄRIKASUM*</b>	<b>2 684</b>	<b>2 767</b>	<b>2 374</b>	<b>3 131</b>	<b>2 899</b>
MUUD FINANTSTULUD	32	15	430	89	119
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-819	-772	-963	-1 734	-1 867
TULUMAKS	-17	0	0	0	0
<b>PUHASKASUM*</b>	<b>1 880</b>	<b>2 010</b>	<b>1 841</b>	<b>1 486</b>	<b>1 151</b>

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

# KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-le)

Tuhandetes eurodes

	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	289	260	239	214	198
KINNISVARAINVESTEERINGUD	176 874	181 459	196 780	198 279	200 870
MUUD	9 007	8 974	9 164	9 204	9 183
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	47 318	48 482	58 855	58 097	57 999*
NÕUDED JA ETTEMAKSED	2 308	2 200	2 348	2 029	1 910
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	12 003	10 856	10 832	19 362	12 367
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>247 799</b>	<b>252 231</b>	<b>278 218</b>	<b>287 185</b>	<b>282 527</b>
<b>OMAKAPITAL</b>					
AKTIAKAPITAL	18 200	18 200	18 200	18 200	18 200
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
JAOTAMATA KASUM	108 989	110 999	135 219	136 705	137 086*
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>129 109</b>	<b>131 119</b>	<b>155 339</b>	<b>156 825</b>	<b>157 206</b>
<b>KOHUSTUSED</b>					
LAENUKOHUSTUSED	110 916	115 717	118 541	126 605	120 583
MUUD KOHUSTUSED	1 310	1 322	676	686	778
VÕLAD JA ETTEMAKSED	6 464	4 073	3 662	3 069	3 960
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>118 690</b>	<b>121 112</b>	<b>122 879</b>	<b>130 360</b>	<b>125 321</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>247 799</b>	<b>252 231</b>	<b>278 218</b>	<b>287 185</b>	<b>282 527</b>

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

# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aksiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
<b>SALDO 31.12.2021</b>	<b>18 200</b>	<b>1 920</b>	<b>106 399</b>	<b>126 519</b>
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-1 580	-1 580
ARUANDEPERIOODI KASUM			30 400	30 400
<b>SALDO 31.12.2022</b>	<b>18 200</b>	<b>1 920</b>	<b>135 219</b>	<b>155 339</b>
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 486	1 486
<b>SALDO 31.03.2023</b>	<b>18 200</b>	<b>1 920</b>	<b>136 705</b>	<b>156 825</b>
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID			-770	-770
ARUANDEPERIOODI KASUM			1 151	1 151
<b>SALDO 30.06.2023</b>	<b>18 200</b>	<b>1 920</b>	<b>137 086</b>	<b>157 206</b>

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2.kv 2022	3.kv 2022	4.kv 2022	1.kv 2023	2.kv 2023
PUHASKASUM	1 880	2 010	1 841	1 486	1 151
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	39	40	24	34	31
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-1 058	-1 164	-1 011	-1 202	-826
FINANTSTULUD JA KULUD	819	772	963	1 646	1 747
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-341	-71	-333	335	140
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	1 712	-2 293	-646	-683	982
SAADUD INTRESSID	32	15	18	33	3
SAADUD DIVIDENDID JA SAADUD RAHA SIDUSETTEVÕTTE AKTSIATE EEST	1 495	0	0	1 960	923
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-819	-772	-963	-1 636	-1 747
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>3 759</b>	<b>-1 321</b>	<b>-107</b>	<b>1 973</b>	<b>2 404</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>	<b>2.kv 2022</b>	<b>3.kv 2022</b>	<b>4.kv 2022</b>	<b>1.kv 2023</b>	<b>2.kv 2023</b>
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-31	-41	-54	-9	-16
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA MÜÜK	0	0	0	0	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-5 876	-4 586	-2 347	-1 499	-2 591
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>-5 908</b>	<b>-4 627</b>	<b>-2 401</b>	<b>-1 508</b>	<b>-2 607</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>	<b>2.kv 2022</b>	<b>3.kv 2022</b>	<b>4.kv 2022</b>	<b>1.kv 2023</b>	<b>2.kv 2023</b>
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE/LUNASTAMINE	0	0	0	8 484	-6 377
SAADUD LAENUD	4 837	5 546	3 216	301	1 228
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-716	-745	-732	-719	-873
MAKSTUD DIVIDENDID	-1 580	0	0	0	-770
<b>RAHAVOOD FINANTSINVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>2 541</b>	<b>4 801</b>	<b>2 484</b>	<b>8 065</b>	<b>-6 792</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>393</b>	<b>-1 147</b>	<b>-24</b>	<b>8 530</b>	<b>-6 995</b>
<b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES</b>	<b>11 610</b>	<b>12 003</b>	<b>10 856</b>	<b>10 832</b>	<b>19 362</b>
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	393	-1 147	-24	8 530	-6 995
<b>RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS</b>	<b>12 003</b>	<b>10 856</b>	<b>10 832</b>	<b>19 362</b>	<b>12 367</b>

# MAINOR

## ÜLEMISTE

Mainor Ülemiste AS  
Sepise 7  
11415 Tallinn  
Tel: +372 5304 6992  
E-mail: [info@mainorulemiste.ee](mailto:info@mainorulemiste.ee)  
[www.mainorulemiste.ee](http://www.mainorulemiste.ee)