

Mainor Ülemiste AS

2023. majandusaasta 6 kuu auditeerimata konsolideeritud vahearuanne

Algus: 01.01.2023

Lõpp: 30.06.2023

Registrikood: 10348595

Address: Sepise 7 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 04 6992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus

e-posti address: info@mainorulemiste.ee

veebilehe address: www.mainorulemiste.ee

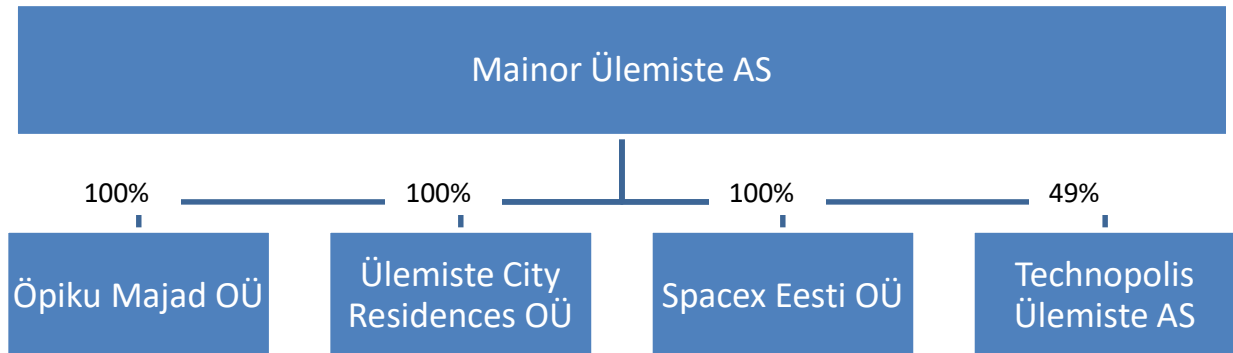
Sisukord

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

Lisa 27. Tulumaks	21
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 29. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne	24
Lisa 30. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	25
Lisa 31. Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 32. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27

Tegevusülevaade

Konsolideerimisgrupi struktuur



2023. 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.

Ehitamisel on seitsmekorruseline Tervisemaja 2, mille valmistähtaeg on juuli 2024. Tervisemaja 2 loob uute teenuste kaudu sünergiaat personaalmeditsiini, kirurgia, diagnostika ja ennetus- ning taastusravi valdkonnas. Hoone ehitamisel on lähtunud eelkõige selle funktsioonist – inimeste tervendamine, tervise hoidmine ja elukvaliteedi parandamine.

Juunis 2023 algas rahvusvahelise hariduskompleksi ehitus, kus alustavad 2025. aasta alguses tööd Tallinna Rahvusvaheline Kool ning avatakse Ülemiste kogukonnahoone. Uus hariduskompleks toob linnakusse veelgi enam rahvusvahelist õpet ja annab nii välis- kui ka meie talentidele võimaluse haridust omandada kaasaegseimas õpikeskkonnas.

Jaanuar - märts 2023

Alates 1. jaanuarist kuulub Mainor Ülemiste AS-i juhatusse Rauno Mätas, kes on ettevõttes töötanud alates 2020. aastast ning selle aja jooksul täitnud nii arenduste projektijuhi kui arendusjuhi rolli. Rauno Mätasel on pikaajaline rahvusvaheline kogemus arhitektuuri ja kinnisvaraarenduse valdkonnas. Varem on ta töötanud arhitektina ettevõttes Swiss Property ning juhtinud arendusprojekte Nobe Partnersis ja Endoveris. Mainor Ülemiste AS-i juhatuses on tema vastutusvaldkonnaks Ülemiste City arendus- ja ehitustegevus koostöös teiste linnakut arendavate ettevõtetega. Mainor Ülemiste AS juhatus jätkab kolmeliikmelisena ning sinna kuuluvad lisaks Mätasele juhatuses esimees ja ettevõtte tegevjuht Ursel Velve ning kliendikogemuse juht Julius Stokas.

Ülemiste City investeerib linnaku järjekorras teise Tervisemaja ehitusse üle 20 miljoni euro ning laiendab veelgi pakutavate tervishoiuteenuste ja -võimaluste valikut. Pooleteise aasta pärast Sepapaja 12 aadressile kerkivale seitsmekorruselisele hoonele väljastati ehitusluba detsembri lõpus. Ehituse peatöövõtjaks on OÜ Fund Ehitus. Ehitustööd algasid jaanuaris 2023 ning plaanitud valmimisajaks on juuli 2024. Projekti maksumuseks on 20,5 miljonit eurot, millest 15,4 miljoni euro ulatuses on rahastajaks SEB ja Luminori pankade sündikaat. Teine Tervisemaja on 2020. aastal avatud ja edukalt käivitunud esimese Tervisemaja loomulik jätk ning loob uute teenuste kaudu sünergiaat personaalmeditsiini, kirurgia, diagnostika ja ennetus- ning taastusravi valdkonnas. Hoone ehitamisel on lähtunud eelkõige selle funktsioonist – inimeste tervendamine, tervise hoidmine ja elukvaliteedi parandamine

Alma Tominga nimeline büroohoone jätkab linnaku senist traditsiooni tagada igale uuele büroohoonele LEED sertifikaat, luues spetsiaalseid nõudeid arvesse võttes hoolika projekteerimise ja ehitusprotsessi juures keskkonnasõbralikuma ja energiasäästlikuma hoone. Rahvusvaheliselt tuntud LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) sertifikaadiga tunnustatakse hooneid, mille projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse keskkonnasäästu ja säästva arengu põhimõtteid. Üle 20 000 ruutmeetri suuruse maja peaprojekterija oli arhitektuuribüroo PLUSS ning ehitajad Nordeconi ja NOBE meeskonnad.

Ülemiste City arendaja Mainor Ülemiste AS ning tehnoloogiettevõtte R8 Technologies vahel sõlmitud lepingu kohaselt laieneb tehisintellektipõhine energijahtimine kõikidele Mainor Ülemiste hallatavatele ärihoonetele, tuues kaasa olulise energiasäästu kokku ligi 78 000 ruutmeetril kontoripindadel. R8 ennetavalt reageerival digitaalsel energijahtimise süsteemil on oluline roll ärihoonetes keskkonnasäästlike lahenduste saavutamisel, mis aitab ärilinnaku arendajal energiakulusid kokku hoida. Näiteks aitas digitaalne operaator eelmisel aastal kokkuvõttes säästa enam kui 194 000 eurot.

Mainor Ülemiste AS lõpetas 4-aastaste tagamata võlakirjade suunatud pakkumise, mida algselt oli plaanis pakkuda kogusummas 10 miljonit eurot (õigusega suurendada kuni 15 miljoni euroni). Investorid märkisid võlakirju kokku 12 106 000 euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust 1,2 korda rohkem. Mainor Ülemiste ASi juhatuse otsustas rahuldada kõik märkimised ja suurendada emissiooni 12 106 000 euroni. Võlakirjade müügihind oli võrdne nominaalväärtusega ning võlakirjade fikseeritud intressimäär on 8,5% aastas. Lõppenud pakkumine oli esimene osa ettevõtte tagamata võlakirjade programmist kogumahuga kuni 20 miljonit eurot, millest saadavaid vahendeid kasutatakse Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud Mainor Ülemiste 05.04.2023 võlakirjade (ISIN: EE3300111343) refinantseerimiseks. Lõppenud emissioon oli edukas kõigis kolmes Balti riigis ning kokku osales 100 investorit.

Aprill-juuni 2023

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. 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 värskele talentidele ja nende võimalustele ning karjäärile rohelises äris ja digitaliseerimises.

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

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.

2023. aastal anti Ülo Pärnitsa stipendium välja kuuendat aastat järjest ning selle pälvimid 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.

Juunis 2023.a. sõlmis Mainor Ülemiste AS Nordeconi kontserni kuuluva ehitusettevõttega NOBE lepingu Ülemiste hariduskompleksi esimese etapi ehituseks, kus alustavad 2025. aasta alguses tööd Tallinna Rahvusvaheline Kool ning avatakse Ülemiste kogukonnahoone. 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 kogukonnahoone. 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.

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 Ussel Velve

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas 2023. aasta esimese poolaasta lõpu seisuga 22 töötajat, kellele arvestati 2023. aasta esimesel poolaastal tasu 528 tuhat eurot (2022.a 6 kuud: 496 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 152 tuhat eurot (2022.a 6 kuud: 147 tuhat eurot).

Olulisemad finantssuhtarvud	30.06.2023	30.06.2022
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	1,7%	3,4%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	0,9%	1,7%
Käibe ärirentaablus (%)	68,1%	75,0%
Käibe puhasrentaablus (%)	29,8%	55,2%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	17,3%	24,2%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

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

Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeperioodi müügitulu / aruandeperioodiga võrreldava perioodi müügitulu – 1) x 100

Juhatuse kinnitus

Kinnitame, et esitatud 2023. 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).

2023. aasta 6 kuu konsolideeritud vahearuanne on auditeerimata.



Ursel Velve

Juhatuse esimees

Tallinn, 20.09.2023

Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
VARAD				
Kinnisvarainvesteeringud	2	200 870	196 780	176 874
Materiaalne põhivara	3	155	190	230
Immateriaalne põhivara	4	43	49	59
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	10	57 999*	58 855	47 318*
Ettemaksed	5	203	292	668
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	6	10 890	11 220	10 647
Raha ja raha ekvivalendid	11	12 367	10 832	12 003
VARAD KOKKU		282 527	278 218	247 799
OMAKAPITAL				
Aktiivkapital nimiväärtuses	12	18 200	18 200	18 200
Reservkapital		1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum		134 449	104 819	104 819
Aruandeperioodi kasum		2 637	30 400	4 170
OMAKAPITAL KOKKU		157 206	155 339	129 109
KOHUSTISED				
Eraldised		161	161	197
Laenukohustised	13	120 583	118 541	110 916
Tuletisinstrumendid		0	0	345
Võlad hankijatele ja muud võlad	14	3 703	3 200	6 142
Saadud ettemaksed	15	874	977	1 090
KOHUSTISED KOKKU		125 321	122 879	118 690
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		282 527	278 218	247 799

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

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022	01.01- 31.12.2022
Müügitulu	16	8 854	7 548	16 244
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18	-3 008	-2 653	-6 402
Brutokasum		5 846	4 895	9 842
Turustuskulud	19	-95	-131	-285
Üldhalduskulud	20	-1 753	-1 651	-3 429
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest	10	2 028	2 323	13 860
Muud äritulud	17	14	230	13 198
Muud ärikulud	22	-10	-4	-16
Äriksaum*		6 030	5 662	33 170
Finantstulud ja -kulud				
Intressitulud	23	207	41	613
Intressikulud	24	-3 268	-1 482	-3 299
Muud finantstulud ja - kulud	25	-332	-34	-67
Finantstulud ja -kulud kokku		-3 393	-1 475	-2 753
Kasum enne maksustamist		2 637	4 187	30 417
Tulumaks	27	0	-17	-17
Aruandeperioodi puhaskasum		2 637*	4 170*	30 400
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum		2 637*	4 170*	30 400

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

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
<i>Rahavood äritegevusest</i>				
Kasum enne maksustamist		2 637	4 187	30 417
Korrigeerimised:				
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3,4	65	82	155
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	2	0	0	-12 961
Muud korrigeerimised		0	24	0
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringutelt	10	-2 028	-2 323	-13 860
Muud finantstulud ja -kulud	25	332	34	67
Intressitulud/-kulud	23,24	3 061	1 441	2 686
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		141	46	-206
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		874	-194	-129
Rahavood äritegevusest kokku		5 082	3 297	6 169
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	3,4	-25	-158	-162
Kinnisvarainvesteeringu koosseisus oleva vara müük		28	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	2	-4 223	-9 062	-17 978
Saadud intressid/laekumine tuletisinstrumentidelt		50	52	82
Saadud dividendid	10	924	1 495	1 495
Muud laekumised investeerimistegevusest	10	1 960	0	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 286	-7 673	-16 563
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>				
Saadud laenu	13	1 529	8 307	17 068
Saadud võlakirjade emiteerimisest	13	8 484	0	0
Saadud laenu tagasimaksed	13	-1 541	-1 441	-2 888
Võlakirjade lunastamine	13	-6 378	0	0
Kapitalirendi põhiosa maksed		-51	-19	-108
Makstud intressid		-3 202	-1 780	-4 011
Makstud muud finantskulud	25	-332	-35	-165
Makstud dividendid	12	-770	-1 580	-1 580
Makstud tulumaks dividendidelt		0	0	-17
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 261	3 452	8 299
Rahavood kokku		-1 535	-924	-2 095
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	10 832	12 927	12 927
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 535	-924	-2 095
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	11	12 367	12 003	10 832

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2021	18 200	1 920	106 399	126 519
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 580	-1 580
Kasum perioodil 01.01-30.06.2022	0	0	4 170	4 170
Koondkasum perioodil 01.01-30.06.2022	0	0	4 170	4 170
Saldo 30.06.2022	18 200	1 920	108 989	129 109
Kasum perioodil 01.07-31.12.2022	0	0	26 230	26 230
Koondkasum perioodil 01.07-31.12.2022	0	0	26 230	26 230
Saldo 31.12.2022	18 200	1 920	135 219	155 339
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-770	-770
Kasum perioodil 01.01-30.06.2023	0	0	2 637	2 637
Koondkasum perioodil 01.01-30.06.2023	0	0	2 637	2 637
Saldo 30.06.2023	18 200	1 920	137 086	157 206

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 12.

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

Mainor Ülemiste AS (edaspidi ka „kontsern“ või „ettevõtte“) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing. Ettevõtte 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

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

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2021	166 960
Ostud ja parendused 01.01-30.06.2022	9 914
Saldo seisuga 30.06.2022	176 874
Ostud ja parendused perioodil 01.07-31.12.2022	6 945
Kasum õiglase väärtuse muutusest	12 961
Saldo seisuga 31.12.2022	196 780
Ostud ja parendused 01.01-30.06.2023	4 309
Müüdud kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid varasid 01.01.-30.06.2023	-219
Saldo seisuga 30.06.2023	200 870

Aruandeperioodil (01.01.2023-30.06.2023) investeeriti kinnisvaraobjektidesse 4 309 tuhat eurot (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid 86 tuhat eurot, kapitaliseeritud laenulepingu sõlmimise tasusid

45 tuhat eurot ja kapitaliseeritud palgakulusid ja teenuseid 95 tuhat eurot), võrreldaval perioodil (01.01.2022-30.06.2022) investeeriti kinnisvaraobjektidesse 9 914 tuhat eurot (sh kapitaliseeritud laenuintresse 239 tuhat eurot ja kapitaliseeritud palgakulusid ja teenuseid 104 tuhat eurot).

Lisa 3. Materiaalne põhivara

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ettemaksed	Kokku
Jääkmaksumus 31.12.2021	31	59	82	172
sh soetusmaksumus	38	278	82	398
sh akumulieeritud kulum	-7	-219	0	-226
01.01.2022-30.06.2022				
Ostud ja parendused	0	56	46	102
Ümberklassifitseerimine ettemaksust	0	76	-76	0
Mahakandmine	0	-61	0	-61
Müüdid ja mahakantud põhivara kulum	0	61	0	61
Perioodi kulum	-4	-40	0	-44
Jääkmaksumus 30.06.2022	27	151	52	230
sh soetusmaksumus	38	349	52	439
sh akumulieeritud kulum	-11	-198	0	-209
01.07.2022-31.12.2022				
Ostud ja parendused	0	9	0	9
Ümberklassifitseerimine ettemaksust	0	52	-52	0
Mahakandmine	0	-10	0	-10
Müüdid ja mahakantud põhivara kulum	0	10	0	10
Perioodi kulum	-5	-44	0	-49
Jääkmaksumus 31.12.2022	22	168	0	190
sh soetusmaksumus	38	400	0	438
sh akumulieeritud kulum	-16	-232	0	-248
01.01.2023-30.06.2023				
Ostud ja parendused	0	11	0	11
Ümberklassifitseerimine ettemaksust	0	0	0	0
Mahakandmine	0	0	0	0
Müüdid ja mahakantud põhivara kulum	0	0	0	0
Perioodi kulum	-3	-43	0	-46
Jääkmaksumus 30.06.2023	19	136	0	155
sh soetusmaksumus	38	411	0	449
sh akumulieeritud kulum	-19	-275	0	-294

Lisa 4. Immateriaalne põhivara

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Immateriaalne põhivara
Jääkmaksumus 31.12.2021	92
sh soetusmaksumus	253
sh akumulieeritud kulum	-161

01.01.2022-30.06.2022	
Immateriaalse põhivara ost	6
Perioodi kulum	-39
Jääkmaksumus 30.06.2022	59
sh soetusmaksumus	259
sh akumulatsioonid kulum	-200
01.07.2022-31.12.2022	
Immateriaalse põhivara ost	13
Mahakandmine	-157
Mahakantud immateriaalse põhivara kulum	157
Perioodi kulum	-23
Jääkmaksumus 31.12.2022	49
sh soetusmaksumus	115
sh akumulatsioonid kulum	-66
01.01.2023-30.06.2023	
Immateriaalse põhivara ost	13
Perioodi kulum	-19
Jääkmaksumus 30.06.2023	43
sh soetusmaksumus	128
sh akumulatsioonid kulum	-85

Immateriaalse põhivarana kajastatakse arvutiprogramme, kodulehekülje arendusi ja litsentse.

Lisa 5. Ettemaksed

Mittefinantsvarad

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2023	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Maksude ettemaksed	8	42	42
Muud nõuded ja ettemaksed		161	161
Mittefinantsvarad kokku		203	203

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2022	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Maksude ettemaksed	8	197	197
Muud nõuded ja ettemaksed		95	95
Mittefinantsvarad kokku		292	292

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2022	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Maksude ettemaksed	8	333	333
Muud nõuded ja ettemaksed		335	335
Mittefinantsvarad kokku		668	668

Lisa 6. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2023	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Finantsvarad			

Nõuded ostjate vastu	7	2 029	2 029
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	7	-492	-492
Intressinõue		170	170
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	9 183	9 183
Finantsvarad kokku		10 890	10 890
<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2022	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	7	2 412	1 815
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	7	-431	-194
Intressinõue		11	11
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	9 228	9 228
Finantsvarad kokku		11 220	11 220
<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2022	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	7	1 859	1 859
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	7	-219	-219
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	9 007	9 007
Finantsvarad kokku		10 647	10 647

Lisa 7. Nõuded ostjate vastu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01. - 30.06.2023	01.07- 31.12.2022	01.01. - 30.06.2022
Nõuded ostjate vastu	6	2 029	2 412	1 859
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	6	-492	-431	-219
Kokku		1 537	1 981	1 640
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded				
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-431	-219	-194
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõudeid		0	7	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded		-61	-256	-25
Lootusetuks tunnistatud nõuded		0	44	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	6	-492	-431	-219

Lisa 8. Maksuvõlad ja ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2023			31.12.2022		30.06.2022	
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks		42	50	197	0	333	1
Üksikisiku tulumaks		0	36	0	36	0	34
Sotsiaalmaks		0	58	0	57	0	52
Muud maksud		0	44	0	8	0	61
Kokku	5,14	42	188	197	101	333	148

Lisa 9. Investeeringud tütaretevõttesse

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

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 30.06.2023	Osaluse määr (%) 31.12.2022	Osaluse määr (%) 30.06.2022
12804904	Öpiku Majad OÜ	Kinnisvaraalaane tegevus	100 %	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Majutusteenused	100 %	100 %	100 %
12783421	Spacex Eesti OÜ	Kinnisvaraalaane tegevus	100 %	100 %	100 %

Tütaretevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil

(tuhandetes eurodes)	30.06.2022	31.12.2022	Omandamine
Öpiku Majad OÜ	10 250	10 250	0
Ülemiste City Residences OÜ	432	432	100
Kokku	10 682	10 682	100

2023. aasta I kvartalis tegi emaettevõtte Mainor Ülemiste AS sissemakse tütaretevõtte Ülemiste City Residences OÜ vabatahtlikku reservi summas 100 tuhat eurot ja 2022. aasta I kvartalis summas 430 tuhat eurot omakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetega. Juhatus otsusel ei konsolideerita Spacex Eesti OÜd grupi aruandesse, sest ettevõttel alates 2018. aasta juunist majandustegevust ei toimu.

Lisa 10. Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 30.06.2022	Osaluse määr (%) 31.12.2022	Osaluse määr (%) 30.06.2023
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Kinnisvaraalaane tegevus	49 %	49 %	49 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

(tuhandetes eurodes)

Nimetus	30.06.2022	Kasum kap.osaluse meetodil 31.12.2022	Dividendid	Aktisate tagasiost	Kasum kap.osaluse meetodil 30.06.2023
Technopolis Ülemiste AS	47 318*	11 537	-924	-1 960	57 999*
Kokku	47 318*	11 537	-924	-1 960	57 999*

*Ilma kinnisvara investeringute ümberhindlusest

Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste ASile antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste ASil õigus nõuda, et Technopolis Holding OYJ 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.

Veebruaris 2023 ostis Technopolis Ülemiste AS omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 4 000 tuhat eurot, millest Mainor Ülemiste ASile maksti välja 1 960 tuhat eurot.

Lisa 11. Raha ja raha ekvivalendid

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Arvelduskontod pankades	12 365	10 830	12 003
Sularaha kassas	2	2	0
Kokku	12 367	10 832	12 003

Allpool olev tabel annab teavet kontserni sularaha ja lühiajaliste hoiuste krediitdipositsiooni kohta vastavalt kontserni osapoolte liigitusele Moody's Investors Service krediidiameeti krediidireitinguga :

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Pangad krediidireitinguga A	12 229	10 614	11 925
Pangad krediidireitinguga B	136	216	78

Lisa 12. Aktsiakapital ja omakapital

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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

2023. aasta I poolaastal maksti aktsionäridele välja 2022. aasta puhaskasumist dividende summas 770 tuhat eurot (2022. aastal 1 580 tuhat eurot), st dividend aktsia kohta oli 2,5 eurosent (2022. aastal 5,2 eurosent aktsia kohta).

Lisa 13. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	103 156	13 844	89 312	0
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Kapitalirendi kohustis	321	73	248	0
Kokku	120 583	13 917	106 666	0
(tuhandetes eurodes)	31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	103 169	12 489	90 680	0
Võlakirjad	15 000	10 000	5 000	0
Kapitalirendi kohustis	372	88	284	0
Kokku	118 541	22 577	95 964	0
(tuhandetes eurodes)	30.06.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	95 854	24 390	71 464	0
Võlakirjad	15 000	10 000	5 000	0
Kapitalirendi kohustis	62	37	25	0
Kokku	110 916	34 427	76 489	0

Pangalaenude intress jääb vahemikku euribor + 1,8% - euribor + 4,95%. Laenude tagastamistähtajad on aastatel 2023-2028.

Võlakirjade lunastustähtajad on 2026. aastal (5 000 tuhat eurot, intress 4,75%) ja 2027. aastal (12 106 tuhat eurot, intress 8,5%).

Lisa 14. Võlad hankijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		30.06.2023	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 469	2 469	0
Muud võlad		399	399	0
<i>sh intressivõlad</i>		399	399	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	337	337	0
Finantskohustised kokku		3 205	3 205	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		194	194	0
Maksuvõlad	8	188	188	0
Tulevaste perioodide tulud		116	116	0
Mittefinantskohustised kokku		498	498	0
Võlad ja ettemaksud kokku		3 703	3 703	0

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2022	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 004	2 004	0
Muud võlad		248	248	0
<i>sh intressivõlad</i>		248	248	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	528	528	0
Finantskohustised kokku		2 780	2 780	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		224	224	0
Maksuvõlad	8	101	101	0
Tulevaste perioodide tulud		95	95	0
Mittefinantskohustised kokku		420	420	0
Võlad ja ettemaksed kokku		3 200	3 200	0

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2022	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		5 274	5 274	0
Muud võlad		209	209	0
<i>sh intressivõlad</i>		209	209	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	236	233	3
Finantskohustised kokku		5 719	5 716	3
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		180	180	0
Maksuvõlad	8	148	148	0
Tulevaste perioodide tulud		95	95	0
Mittefinantskohustised kokku		423	423	0
Võlad ja ettemaksed kokku		6 142	6 139	3

Lisa 15. Saadud ettemaksed

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)		30.06.2023	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed		874	373	501

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)		31.12.2022	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed		977	567	410

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)		30.06.2022	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed		1 090	420	670

Saadud ettemaksetena on kajastatud üürnikelt saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele.

Lisa 16. Müügitulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu	1 012	843	1 849
Haldusteenuste müügitulu	2 272	2 025	4 891
Müügitulud kliendilepingutest kokku	3 284	2 868	6 740
Renditulud			
Kasutusrendi tulu	5 570	4 680	9 504
Renditulud kokku	5 570	4 680	9 504
Müügitulu kokku	8 854	7 548	16 244

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Müügitulud kliendilepingutest			
Haldusteenuste müügitulu	2 272	2 025	4 891
Konverentsiteenuste müügitulu	61	50	102
Majutusteenuse müügitulu	414	385	869
Parkimise müügitulu	287	204	450
Valgusreklaami müügitulu	16	15	31
Ühekordste teenuste müügitulu	234	189	397
Müügitulud kliendilepingutest kokku	3 284	2 868	6 740
Renditulud			
Kasvukontori üür	82	168	287
Büroopinna üür	3 886	2 937	6 077
Tootmispinna üür	707	779	1 498
Muu pinna üüritulu	828	749	1 546
Garaazi üüritulu	67	47	96
Renditulud kokku	5 570	4 680	9 504
Müügitulu kokku	8 854	7 548	16 244

Lisa 17. Muud äritulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	0	0	12 961
Saadud leppetrahvid		13	225	232
Muud äritulud		1	5	5
Kokku		14	230	13 198

Lisa 18. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Elektrienergia	-845	-879	-2 531
Soojusenergia	-692	-586	-1 283
Vesi – ja kanalisatsioon	-94	-84	-171
Puhastusteenused	-606	-454	-965
Riiklikud ja kohalikud maksud	-38	-36	-72

Kinnisvara haldamise kulud		-419	-359	-757
Muud		-314	-255	-623
Kokku		-3 008	-2 653	-6 402

Lisa 19. Turustuskulud

(<i>tuhandetes eurodes</i>)	Lisa	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Tööjõukulud	21	-50	-44	-91
Reklaamikulud, PR		-45	-87	-194
Kokku		-95	-131	-285

Lisa 20. Üldhalduskulud

(<i>tuhandetes eurodes</i>)	Lisa	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Tööjõukulud	21	-560	-513	-1 029
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-18	-19	-1
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest arvetest		-60	-25	-274
Amortisatsioonikulu	3,4	-66	-82	-155
Muud kulud		-1 049	-1 012	-1 970
Kokku		-1 753	-1 651	-3 429

Lisa 21. Tööjõukulud

(<i>tuhandetes eurodes</i>)		01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Palgakulu		-457	-414	-828
Muud tasud		0	-4	-15
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks		-153	-139	-277
Kokku		-610	-557	-1120
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale		21,4	18	20

Tööjõukulusid on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra, vaata ka lisa 2.

Lisa 22. Muud äriikulud

(<i>tuhandetes eurodes</i>)		01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Muud äriikulud		-10	-4	-16
Kokku		-10	-4	-16

Lisa 23. Intressitulud

(<i>tuhandetes eurodes</i>)		01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Intressitulud		6	0	0
Muud intressitulud Mainor grupi nõuetelt		30	41	257
Tulu tuletisinstrumentidelt		171	0	356
Kokku		207	41	613

Lisa 24. Intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Intressikulud laenudelt	-2 631	-1 087	-2 409
Intressikulud kapitalirendilt	-8	-1	-2
Intressikulud võlakirjadelt	-629	-394	-788
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	0	-90	-100
Kokku	-3 268	-1 482	-3 299

Lisa 25. Muud finantstulud ja -kulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Muud finantskulud Mainor grupp	-116	-34	-67
Muud finantskulud	-216	0	0
Kokku	-332	-34	-67

Lisa 26. Kasutusrent

Kontsern kui rendileandja

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
Kasutusrenditulu	16	5 570	4 680	9 504
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	2	200 870	176 874	196 780

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispindu Kontsernis sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat.

Lisa 27. Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2023 moodustas 137 086 tuhat eurot (31.12.2022: 135 219 tuhat eurot ja 30.06.2022 108 989 tuhat eurot). 2021. aastast saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 27 417 tuhat eurot (31.12.2022: 27 044 tuhat eurot ja 30.06.2022 21 798 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 109 669 tuhat eurot (31.12.2022: 108 175 tuhat eurot ja 30.06.2022 87 191 tuhat eurot). 2022. aasta esimesel poolaastal väljamakstud dividendidelt arvestas Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu 17 tuhat eurot.

Lisa 28. 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%)

- AS Technopolis Ülemiste
- Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
- Eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes	Nõuded 30.06.2023	Kohustised 30.06.2023	Nõuded 31.12.2022	Kohustised 31.12.2022	Nõuded 30.06.2022	Kohustised 30.06.2022
Emaettevõtte	9 154	0	9 154	0	8 967	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	29	337	74	528	40	236
Technopolis Ülemiste AS	13	98	16	103	24	55
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	0	1	0	2	0	1

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 01.01.2023-30.06.2023	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud
Technopolis Ülemiste AS	521	70	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 495	650	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	50	0	0	0

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 01.01.2022-30.06.2022	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud
Technopolis Ülemiste AS	363	80	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 625	539	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	36	83	0	0

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2023. aasta esimesel poolaastal tehti tehinguid, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Mairenestal OÜ, Tallinn International School OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2023. aasta esimesel poolaastal tehti tehinguid olid: OÜ Nets, OÜ Ülemiste Center, OÜ RVVE Grupp, OÜ Tooma Energia, OÜ Disain Pluss, OÜ, Nordic Financial Partners OÜ, Guide2Industry OÜ ja AS Ekast .

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

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid teenuseid osteti 2023. aasta I poolaastal konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 124 tuhat eurot, 2022. aasta I poolaastal 47 tuhat eurot .

Emaettevõtte nõudelt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on aruandeperioodil arvestatud intressitulu 30 tuhat eurot, (2022. aasta I poolaastal 40 tuhat eurot), muid finantskulusid arvestati 116 tuhat (2022. aasta I poolaastal 34 tuhat eurot).

Technopolis Ülemiste AS maksis aruandeperioodil dividende 924 tuhat eurot ja 2022. aastal vastavalt 1 495 tuhat eurot.

Juhatuse- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeperioodil tasu 152 tuhat eurot (2022.a. 6 kuud: 147 tuhat eurot).

Lisa 29. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	60 025*	60 230	58 878*
Materiaalne põhivara	153	189	230
Immateriaalne põhivara	36	38	49
Investeeringud tütarettevõtetesse	10 782	10 682	10 682
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	57 999*	58 855	47 318*
Ettemaksud	101	55	77
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26 704	26 552	26 317
Raha ja raha ekvivalendid	11 870	7 538	9 358
VARAD KOKKU	167 670	164 139	152 909
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	18 200	18 200	18 200
Reservkapital	1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum	94 216	81 723	81 723
Aruandeperioodi kasum	141	13 263	1 416
OMAKAPITAL KOKKU	114 477	115 106	103 259
KOHUSTISED			
Eraldised	161	161	197
Laenukohustised	50 307	47 464	48 031
Võlad hankijatele ja muud võlad	1 003	995	893
Saadud ettemaksud	1 722	413	529
KOHUSTISED KOKKU	53 193	49 033	49 650
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	167 670	164 139	152 909

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

Lisa 30. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022	01.01- 31.12.2022
Müügitulu	3 111	3 050	6 433
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 212	-1 186	-2 770
Brutokasum	1 899	1 864	3 663
Turustuskulud	-93	-115	-282
Üldhalduskulud	-1 767	-1 695	-3 505
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringult	2 028	2 323	13 860
Muud äritulud	13	38	555
Muud ärikulud	-10	-4	-16
Ärikasum	2 070	2 411	14 275
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	34	40	1 271
Intressikulud	-1 631	-984	-2 199
Muud finantstulud ja -kulud	-332	-34	-67
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 929	-978	-995
Kasum enne maksustamist	141	1 433	13 280
Tulumaks	0	-17	-17
Aruandeperioodi puhaskasum	141*	1 416*	13 263
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	141*	1 416*	13 263

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

Lisa 31. Konsolideerimata rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022
<i>Rahavood äritegevusest</i>			
Kasum enne maksustamist	141	1 433	13 280
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	59	77	145
Kinnisvarainv. õiglase väärtuse muutus	0	0	-510
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringutelt	-2 028	-2 323	-13 860
Muud finantstulud ja- kulud	332	34	67
Intressitulud	-34	-40	-1 271
Intressikulud	1 631	984	2 199
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-198	497	1 487
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus	1 317	-145	0
Rahavood äritegevusest kokku	1 220	517	1 537
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-21	-158	-157
Kinnisvarainvesteeringu koosseisus oleva vara müük	475	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-420	-687	-1 656
Tütarettevõtte soetus	-100	-430	-430
Antud laenude tagasimaksed	0	185	185
Saadud intressid	35	57	86
Saadud dividendid	924	1 495	1 495
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 960	0	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	2 853	462	-477
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Saadud laenu	1 228	0	0
Saadud võlakirjade emiteerimisest	8 484	0	0
Saadud laenude tagasimaksed	-483	-550	-1 109
Võlakirjade lunastamine	-6 378	0	0
Kapitalirendi põhiosa maksed	-8	-8	-15
Makstud intressid	-1 482	-1 071	-2 258
Makstud muud finantskulud	-332	-34	-165
Makstud dividendid	-770	-1 580	-1 580
Makstud dividendide tulumaks	0	0	-17
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	259	-3 243	-5 144
Rahavood kokku	4 332	-2 264	-4 084
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	7 538	11 622	11 622
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>	4 332	-2 264	-4 084
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	11 870	9 358	7 538

Lisa 32. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2021	18 200	1 920	83 303	103 423
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	33 746	33 746
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 252	-10 252
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	18 200	1 920	106 797	126 917
Makstud dividendid	0	0	-1 580	-1 580
Aruandeperioodi kasum	0	0	1 416	1 416
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Saldo 30.06.2022	18 200	1 920	83 139	103 259
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	36 558	36 558
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 682	-10 682
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2022	18 200	1 920	109 015	129 135
Aruandeperioodi kasum	0	0	11 847	1 416
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Saldo 31.12.2022	18 200	1 920	94 986	115 106
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	50 980	36 558
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 682	-10 682
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	18 200	1 920	147 095	129 135
Makstud dividendid	0	0	-770	-770
Aruandeperioodi kasum	0	0	141	141
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Saldo 30.06.2023	18 200	1 920	94 357	114 477
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	53 521	53 521
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 782	-10 782
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2023	18 200	1 920	137 096	157 216

Erinevus konsolideeritud ja konsolideerimata omakapitali vahel on seotud Ülemiste City Residences OÜ kahjumiga.