

Mainor Ülemiste AS

2024. majandusaasta 6 kuu auditeerimata konsolideeritud vahearuanne

Algus: 01.01.2024

Lõpp: 30.06.2024

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

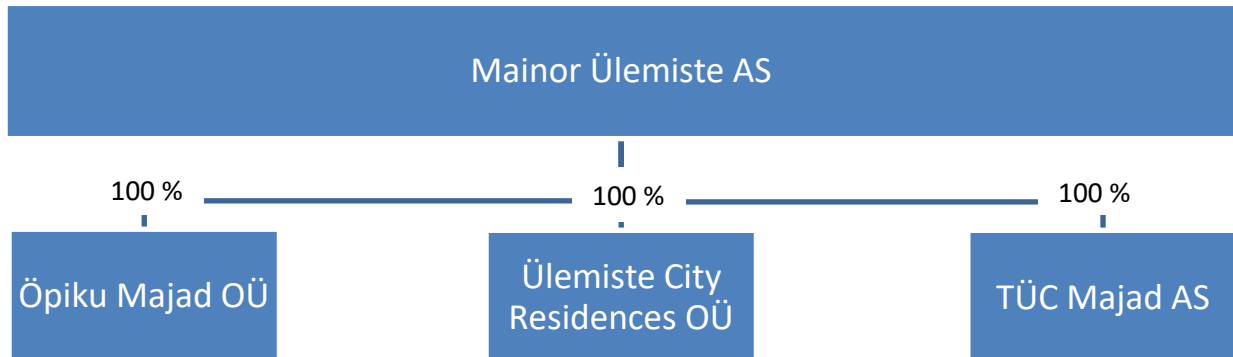
Sisukord

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 vahearuandele.....	11
Lisa 1. Aruandev üksus.....	11
Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud.....	12
Lisa 3. Müügiotel kinnisvarainvesteering.....	12
Lisa 4. Varud.....	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 tütarettevõttesse.....	14
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.....	18
Lisa 15. Saadud ettemaksed.....	19
Lisa 16. Müügitulu.....	19
Lisa 17. Muud äritulud.....	20
Lisa 18. Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	20
Lisa 19. Üldhalduskulud.....	20
Lisa 20. Tööjõukulud.....	20
Lisa 21. Intressitulud.....	21
Lisa 22. Intressikulud.....	21
Lisa 23. Kasutusrent.....	21
Lisa 24. Tulumaks.....	21
Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega.....	22
Lisa 26. Sündmused pärast aruandekuupäeva.....	23
Lisa 27. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne.....	24

Lisa 28. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne.....	25
Lisa 29. Konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	26
Lisa 30. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	27

Tegevusülevaade

Konsolideerimisgrupi struktuur



2024. 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 sünergiat personaalmeditsiini, kirurgia, diagnostika ja ennetus- ning taastusravi valdkonnas. Hoone ehitamisel on lähtunud eelkõige selle funktsioonist – inimeste tervendamine, tervise hoidmine ja elukvaliteedi parandamine.
- rahvusvaheline hariduskompleks, kus alustavad 2025. aasta alguses tööd Tallinna Rahvusvaheline Kool ning Ülemiste kogukonnohoone. Uus hariduskompleks toob linnakusse veelgi enam rahvusvahelist õpet ja annab nii välis- kui ka meie talentidele võimaluse haridust omandada kaasaegseimas õpikeskkonnas. Ehitustööde teostaja on NOBE ning investeringute kogumaksumus on ligikaudu 17,5 miljonit eurot. Ülemiste hariduskvartali projekti arhitektuurilise lahenduse autor on 3+1 Arhitektid ning välisruumi kujundasid TajuRuum maastikuarhitektid. Projekti rahastab OP Corporate Bank.

Jaanuar - märts 2024

9 veebruaril sõlmis Mainor Ülemiste AS lepingu kõikide Technopolis Ülemiste AS aktsiate ostuks ning tehingu tulemusena sai Mainor Ülemiste ASist taas Ülemiste City ainuarendaja. Viimati kuulus Baltimaade suurim ärilinnak valdavalt Ülo Pärnitsa poolt juhitud Eesti firmadele 15 aastat tagasi. 2010 löid Mainor Ülemiste AS ja Soome börsifirma Technopolis Plc ühissetevõtte Technopolis Ülemiste AS, millest Mainor Ülemiste AS-le kuulus 49% ning Technopolis Baltic Holding OÜ-le 51%. 7. märtsil 2024 andis Konkurentsiamet tehingu lõpule viimiseks vajaliku loa. Läbi aktsiate ostu sai Mainor Ülemiste AS-ist Tallinna piirkonna suurim kinnisvaraarendaja 14,1%-ga turust. Technopolis Ülemiste aktsiate ostu rahastamiseks kaasas Mainor Ülemiste uue investori. Mainor Ülemiste AS aktsionärid võtsid vastu otsuse suurendada Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali 6 956 651,4 euro võrra, emiteerides selleks 11 594 419 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Mainor Ülemiste AS-i uueks aktsiakapitali suuruseks saab 25 156 651,2 eurot. Mulligan Capital OÜ, omandab Mainor Ülemistes 28,28%.

Aprill-juuni 2024

31. mail esitas Mainor Ülemiste Tallinna linnale ehitusloa taotluse, et Tallinna Linnaplaneerimisamet saaks väljastada ehitusloa, mis võimaldaks alustada Ülemiste Citysse suurimate välisinvesteeringute sekka kuuluva Ericssoni targa tootmis- ja tehnoloogiakeskuse ehitamist. Vähem kui aastaga on Mainor Ülemiste koostöös Ericssoniga saanud Tallinnalt uue tehnoloogiakeskuse rajamiseks vajalikud projekteerimistingimused. Lisaks on uue tehnoloogiakeskuse krundil lammutatud ja utiliseeritud seal varem paiknenud ligi 50 000 m² netopinnaga hoonetekompleks. Hetkel on käimas intensiivne disaini- ja arendustöö nii projekti ehitustehniliste kui targa tootmise ja innovatsiooni tehnoloogiliste lahendustega. Mainor Ülemiste AS ja Ericsson Eesti AS sõlmisid lepingu Ericssoni targa tootmis- ja tehnoloogiakeskuse rajamiseks Ülemiste Citysse 29. juunil 2023. Tegemist on Eesti kontekstis ühe aegade märkimisväärseima investeeringuga. Uues 50 000 m² suuruses kompleksis loodetakse arendus- ja tootmistegevust alustada 2027. aastal.

05.juunil toimus Ülemiste City Tervisekonverents, kus 25 erinevat tervisevaldkonna spetsialisti töid teist korda toimunud Ülemiste City Tervisekonverentsil osalejateni põnevad teaduslikud faktid, tervisejuhtimise tulevikusuunad, juhtumianalüüsid ning praktilised tööriistad. Tervist käsitleti nii tööandja kui töötaja perspektiivist ning korruga oli fookuses nii vaimne, füüsiline kui sotsiaalne tervis. Fookusesse võeti teemad alates tehisintellekti kaasamisest, keha ohumärkidest ja tasakaalus elustiilist kuni COVID-pandeemia mõjuni kontoritööle. Tervisekonverentsi külastas 140 tervisehuvilist ning esindatud oli 13 eksponenti. Järgmise Tervisekonverentsi korraldab Ülemiste City 2026. aastal.

13. juunil jagati seitsmendat korda Ülemiste City looja Ülo Pärnitsa stipendiume. Seekord olid pärjatud teemadeks ESG rakendamine personalijuhtimises, ringpakendite kasutuselevõtt, innovatsioonilinnakute kogukondlikkus ja liikuma kutsuv trepdisain. Premeeriti nelja tööd kokku 9000 euroga. Stipendiumi annavad välja Ülemiste City arendajad Mainor Ülemiste AS, Mainor AS ja Kristosten OÜ. Järgmine Ülo Pärnitsa stipendiumifondi konkurss kuulutatakse välja juba käesoleva aasta septembris.

Finantstulemused

Seoses Technopolis Ülemiste AS-i (uus nimi TÜC Majad AS) aktsiate ostmise ja osaluse suurenemisega 49% pealt 100%-ni, konsolideerib Mainor Ülemiste AS alates 2024. aasta 2. kvartalist TÜC Majad AS-i finantstulemusi.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas seisuga 30.06.2024 15 766 tuhat eurot (30.06.2023: 8 854 tuhat eurot) ja puhaskasum 35 311 tuhat eurot (30.06.2023: 2 637 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital 30.06.2024 oli 220 167 tuhat eurot (30.06.2023 157 206 tuhat eurot). Kokku investeeriti 2024.a 1 poolaastal eest hoonete ehitusse ja parendamisse 12 510 tuhat eurot (2023. 1 poolaastal 4 309 tuhat eurot).

Mainor Ülemiste AS kinnisvarainvesteeringute väärtus oli 30.06.2024 seisuga 430 564 tuhat eurot (30.06.2023 (200 870 tuhat eurot).

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas 2024. aasta esimese poolaasta lõpu seisuga 29 töötajat, (30.06.2023 22 töötajat) kellele arvestati 2023. aasta esimesel poolaastal brutotasu 837 tuhat eurot (2023.a 6 kuud: 528 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 257 tuhat eurot (2023.a 6 kuud: 152 tuhat eurot) täpsem info lisas 25.

Olulisemad finantssuhtarvud	30.06.2024	30.06.2023
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	18,7%	1,7%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	9,5%	0,9%
Käibe ärirentaablus (%)	67,4%	68,1%
Käibe puhasrentaablus (%)	224,0%	29,8%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	78,1%	17,3%

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 2024. aasta 6 kuu vahearuanne finants- ja muu lisainfo on õige ja ammendav. Mainor Ülemiste AS-i 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist, majandustulemustest ja rahavoogudest.

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

2024. aasta 6 kuu konsolideeritud vahearuanne on auditeerimata.



Ursel Velve

Juhatuse esimees

Tallinn, 25.09.2024

Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
VARAD				
Kinnisvarainvesteeringud	2	430 564*	204 410	200 870*
Materiaalne põhivara		81	118	155
Immateriaalne põhivara		45	44	43
Müügiootel kinnisvarainvesteeringud	3	0	2 042	0
Varud	4	9 888	8 700	0
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	10	0	57 804	57 999*
Ettemaksed	5	692	589	203
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	6	8 257	11 547	10 890
Raha ja raha ekvivalendid	11	9 520	8 646	12 367
VARAD KOKKU		459 047	293 900	282 527
OMAKAPITAL				
Aktiivkapital nimiväärtuses	12	25 156	18 200	18 200
Ülekurs		22 377	0	0
Reservkapital		1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum		135 403	133 680	134 449
Aruandeperioodi kasum		35 311	7 937	2 637
OMAKAPITAL KOKKU		220 167	161 737	157 206
KOHUSTISED				
Eraldised		172	172	161
Laenukohustised	13	222 704	124 273	120 583
Võlad hankijatele ja muud võlad	14	10 281	6 034	3 703
Saadud ettemaksed	15	5 723	1 684	874
KOHUSTISED KOKKU		238 880	132 163	125 321
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		459 047	293 900	282 527

*Ilma kinnisvara investeeringute ümberhindlusteta.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2023	01.01- 31.12.2023
Müügitulu	16	15 766	8 854	18 142
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18	-5 622	-3 008	- 6 246
Brutokasum		10 144	5 846	11 896
Turustuskulud		-127	-95	-195
Üldhalduskulud	19	-2 748	-1 753	-3 792
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest	10	932	2 028	2 448
Muud äritulud	17	2 453	14	4 614
Muud ärikulud		-24	-10	-20
Ärikasum*		10 630	6 030	14 951
Finantstulud tütarettevõtja soetamisel		30 133	0	0
Intressitulud	21	135	207	709
Intressikulud	22	-5 338	-3 268	-7 368
Muud finantstulud ja -kulud		-249	-332	-355
Finantstulud ja -kulud kokku		24 681	-3 393	-7 014
Kasum enne maksustamist		35 311*	2 637*	7 937
Tulumaks		0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum		35 311*	2 637*	7 937
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum		35 311*	2 637*	7 937

*Ilma kinnisvara investeringute ümberhindlusest.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
<i>Rahavood äritegevusest</i>				
Kasum enne maksustamist		35 311	2 637	7 937
Korrigeerimised:				
Põhivara kulum ja väärtuse langus		59	65	125
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	2	0	0	-4 584
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist	3	-2 325	0	0
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringutelt	10	-932	-2 028	-2 448
Kasum (kahjum) tütarettevõtja soetamisel		-30 133	0	0
Muud finantstulud ja -kulud		249	332	355
Intressitulud ja -kulud	21,22	5 203	3 061	6 659
Äritegevusega seotud varude muutus		-1 188	0	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-982	141	-177
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		3 018	874	1 536
Rahavood äritegevusest kokku		8 280	5 082	9 403
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-23	-25	-48
Kinnisvarainvesteeringu koosseisus oleva vara müük		0	28	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-10 121	-4 223	-11 737
Tütarettevõtjate soetus		-25 466	0	0
Antud laenud		0	0	-25
Antud laenude tagasimaksed		6 202	0	1
Saadud intressid		3 525	50	285
Saadud dividendid		0	924	1 539
Muud laekumised investeerimistegevusest	10	0	1 960	1 960
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-25 883	-1 286	-8 025
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>				
Saadud laenud		10 214	1 529	6 940
Saadud võlakirjade emiteerimisest		0	8 484	8 484
Saadud laenude tagasimaksed		-8 932	-1 541	-3 226
Võlakirjade lunastamine		0	-6 378	-6 378
Kapitalirendi põhiosa maksed		-35	-51	-88
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		29 333	0	0
Laekunud oma aktsiate müügist		667	0	0
Tasutud oma aktsiate soetusel		-6 881	0	0
Makstud intressid		-5 743	-3 202	-7 402
Makstud muud finantskulud		-146	-332	-355
Makstud dividendid	12	0	-770	-1 539
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		18 477	-2 261	3 564
Rahavood kokku		874	-1 535	-2 186
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	8 646	10 832	10 832
Raha ja raha ekvivalentide muutus		874	-1 535	-2 186
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	11	9 520	12 367	8 646

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aktσια- kapital	Ülekurs	Oma aktsiad	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2022	18 200	0	0	1 920	135 219	155 339
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-770	-770
Kasum perioodil 01.01-30.06.2023	0	0	0	0	2 637	2 637
Koondkasum perioodil 01.01-30.06.2023	0	0	0	0	2 637	2 637
Saldo 30.06.2023	18 200	0	0	1 920	137 086	157 206
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-769	-769
Kasum perioodil 01.07-31.12.2023	0	0	0	0	5 300	5 300
Koondkasum perioodil 01.07-31.12.2023	0	0	0	0	5 300	5 300
Saldo 31.12.2023	18 200	0	0	1 920	141 617	161 737
Emiteeritud aktsiakapital	6 956	22 377	0	0	0	29 333
Oma aktsiate soetus	0	0	-6 881	0	0	-6 881
Oma aktsiate müük	0	0	6 881	0	-6 214	667
Kasum perioodil 01.01-30.06.2024	0	0	0	0	35 311	35 311
Koondkasum perioodil 01.01-30.06.2024	0	0	0	0	35 311	35 311
Saldo 30.06.2024	25 156	22 377	0	1 920	170 714	220 167

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 12.

Lisad raamatupidamise vahearuannde

Lisa 1. Aruandev üksus

Mainor Ülemiste AS (edaspidi ka „kontsern“ või „ettevõte“) 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 järgmised Eesti Vabariigis tegutsevad äriühingud 60,024% osalusega Smart City Group AS, 11,694% osalusega Logit Eesti AS ja 28,282% osalusega Mulligan Capital OÜ.

Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, meetodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades. Finantsseisundi aruanne on koostatud likviidsuse järjekorras. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2024. aasta kuue kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2023. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2023. aasta auditeeritud andmed ja 2023. aasta 6 kuu auditeerimata andmed.

Konsolideeritud raamatupidamise 6 kuu vahearuanne koosneb Mainor Ülemiste AS ning tema tütarettevõtjate finantsaruannetest. Seoses Technopolis Ülemiste AS-i (uus nimi TUC Majad AS) aktsiate ostmise ja osaluse suurenemisega 49% pealt 100%-ni, konsolideerib Mainor Ülemiste AS alates 2024. aasta 2. kvartalist TUC Majad AS-i finantstulemusi.

Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud

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

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
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
Ostud ja parendused 01.07-31.12.2023		9 698
Kasum õiglase väärtuse muutusest	17	4 584
Ümberklassifitseerimine müügiotel kinnisvarainvesteeringuks	3	-2 042
Ümberklassifitseerimine varudeks	4	-8 700
Saldo seisuga 31.12.2023		204 410
Ostud ja parendused 01.01-30.06.2024		12 510
Lisandunud tütarettevõtte soetamisel 31.03.2024		213 644
Saldo seisuga 30.06.2024		430 564

Aruandeperioodil (01.01.2024-30.06.2024) investeeriti kinnisvaraobjektidesse 12 510 tuhat eurot (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid 416 tuhat eurot ja kapitaliseeritud palgakulusid ja teenuseid 142 tuhat eurot), võrreldaval perioodil (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).

Lisa 3. Müügiotel kinnisvarainvesteering

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Müügiotel kinnisvarainvesteering
Saldo seisuga 31.12.2022		0
Ümber klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	2	2 042
Saldo seisuga 31.12.2023		2 042
Müüdud 01.01-30.06.2024		-2 042
Saldo seisuga 30.06.2024		0

Müügiotel kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mis plaanitakse müüa järgneva 12 kuu jooksul. Müügiotel kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Investeering müüdi juunis 2024 müügihind oli 4 367 tuhat eurot kasum 2 235 eurot, vt. lisa 17.

Lisa 4. Varud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Müügi eesmärgil arendatav kinnisvara arendusprojekt
Saldo seisuga 31.12.2022		0
Ümber klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	2	8 700
Saldo seisuga 31.12.2023		8 700
Soetused 01.01-30.06.2024		1 188
Saldo seisuga 30.06.2024		9 888

Varudena kajastatakse müügi eesmärgil rendatavaid kinnisvara arendusprojekte. Ümber klassifitseerimise hetkel võeti kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varude soetusmaksumuseks.

Lisa 5. Ettemaksed

Mittefinantsvarad

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2024	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Maksude ettemaksed	8	23	23
Muud nõuded ja ettemaksed		669	669
Mittefinantsvarad kokku		692	692

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2023	Laekumistähtaeg kuni 1 a.
Maksude ettemaksed	8	277	277
Muud nõuded ja ettemaksed		312	312
Mittefinantsvarad kokku		589	589

<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

Lisa 6. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2024	Laekumistähtaeg kuni 1 a.	Laekumistähtaeg 1 kuni 5 a.
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	7	9 018	9 018	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	7	-854	-854	0
Laenunõuded		22	2	20
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	25	71	71	0
Finantsvarad kokku		8 257	8 237	20

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2023	Laekumistähtaeg kuni 1 a.	Laekumistähtaeg 1 kuni 5 a.
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	7	2 521	2 521	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	7	-651	-651	0
Laenunõuded		24	4	20
Intressinõuded		250	250	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	25	9 403	9 403	0
Finantsvarad kokku		11 547	11 527	20

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2023	Laekumistäht- aeg kuni 1 a.	Laekumistäht- aeg 1 kuni 5 a.
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	7	2 029	2 029	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	7	-492	-492	0
Intressinõuded		170	170	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	25	9 183	9 183	0
Finantsvarad kokku		10 890	10 890	0

30.06.2024 nõuetes ostjate vastu sisaldub nõue summas 5 422 tuhat eurot kinnisvarainvesteeringu müügi eest, mis laekus juulis 2024.

31.12.2023 nõuetes Mainor AS kontserni ettevõtete vastu sisalduv nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 9 340 tuhat laekus märtsis 2024.

Lisa 7. Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Nõuded ostjate vastu	6	9 018	2 521	2 029
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	6	-854	-651	-492
Kokku		8 164	1 870	1 537

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01. - 30.06.2024	01.07.- 31.12.2023	01.01. - 30.06.2023
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-651	-492	-431
Lisandunud tütaretevõtte soetamisel 31.03.2024		-153	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	19	-134	-183	-61
Lootusetuks tunnistatud nõuded		84	24	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	6	-854	-651	-492

Lisa 8. Maksuvõlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	30.06.2024		31.12.2023		30.06.2023		
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Maksuameti ettemaksukonto jääk		3		1		0	
Käibemaks		20	1 312	276	0	42	50
Üksikisiku tulumaks		0	54	0	37	0	36
Sotsiaalmaks		0	87	0	61	0	58
Muud maksud		0	73	0	9	0	44
Kokku	5,14	23	1 526	277	107	42	188

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. TÜC Majad AS konsolideeritakse alates 01.04.2024.

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 30.06.2024	Osaluse määr (%) 31.12.2023	Osaluse määr (%) 30.06.2023
12804904	Öpiku Majad OÜ	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Majutusteenused	100 %	100 %	100 %
11978111	TÜC Majad AS	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	49 %	49 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil

(tuhandetes eurodes)	30.06.2023	31.12.2023	Omandamine	30.06.2024
Öpiku Majad OÜ	10 250	10 250	0	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	532	532	100	632
TÜC Majad AS	0	0	119 868	119 868
Kokku	10 782	10 782	119 969	130 751

2024. aasta I kvartalis tegi ematettevõtte Mainor Ülemiste AS sissemaks tütarvõtte Ülemiste City Residences OÜ vabatahtlikku reservi summas 100 tuhat eurot (2023 aasta I kvartalis summas 100 tuhat eurot) omakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetega.

Juhatuse otsusel ei konsolideerita SpaceX Eesti OÜd, sest ettevõttel alates 2018. aasta juunist majandustegevust ei toimu ning 2023. aastal alustati likvideerimismenetlust, ettevõtte on registrist kustutatud veebruaris 2024.

12.02.2024 esitas Mainor Ülemiste AS Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt Technopolis Baltic Holding OÜ Technopolis Holding Oyj ja Mainor Ülemiste AS sõlmisid 09.02.2024 aktsiate müügilepingu. Lepingu kohaselt Mainor Ülemiste AS ostis Technopolis Baltic Holding OÜ-lt 51% Technopolis Ülemiste AS-i hääleõiguslikest aktsiatest. 07.03.2024 otsustas Konkurentsiamet anda loa Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS koondumisele, 21.03.2024 toimus tehing. Tehingu tulemusena on TÜC Majad AS (end. Technopolis Ülemiste AS) 100% Mainor Ülemiste AS tütarvõtte.

Lisa 10. Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Põhitegevus- ala	Osaluse määr (%) 30.06.2023	Osaluse määr (%) 31.12.2023	Osaluse määr (%) 30.06.2024
11978111	TÜC Majad AS	Kinnisvara- ala- tegevus	49 %	49 %	100 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Nimetus	30.06.2023	Kasum kap.osaluse meetodil	Divi- dendid	31.12.2023	Kasum kap.osaluse meetodil	Ümberklassi- fitseerimine	30.06.2024
---------	------------	----------------------------------	-----------------	------------	----------------------------------	------------------------------	------------

						tütarettevõtjaks 31.03.2024	
TÜC Majad AS	57 999*	420	-615	57 804	932	-58 736	0
Kokku	57 999*	420	-615	57 804	932	- 58 736	0

(tuhandetes eurodes)

*Ilma kinnisvara investeeringute ümberhindlusteta

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

Lisa 11. Raha ja raha ekvivalendid

(tuhandetes eurodes)	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Arvelduskontod pankades	9 520	8 645	12 365
Sularaha kassas	0	1	2
Kokku	9 520	8 646	12 367

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

(tuhandetes eurodes)	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Pangad krediidireitinguga A	7 190	7 963	12 229
Pangad krediidireitinguga B	2 330	682	136

Lisa 12. Aktsiakapital ja omakapital

	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	41 927 752	30 333 333	30 333 333
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	0,6	0,6	0,6
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	25 156	18 200	18 200
sh Smart City Group AS	25 166 839	25 430 311	25 430 311
sh. LOGiT Eesti AS	4 903 022	4 903 022	4 903 022
sh. Mulligan Capital OÜ	11 857 891	0	0

Mainor Ülemiste AS aktsionäride otsuse alusel omandati märtsis 2024 emaettevõttelt Smart City Group AS oma aktsiateks 263 472 aktsiat ning võõrandati need uuele investorile Mulligan Capital OÜ.

Mainor Ülemiste AS aktsionärid võtsid vastu otsuse suurendada Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali 6 956 651,4 euro võrra, emiteerides selleks 11 594 419 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Mainor Ülemiste AS-i uueks aktsiakapitali suuruseks on 25 156 651,2 eurot. Mainor Ülemiste AS kaasas tehingu raames uue investori, Mulligan Capital OÜ, mis omandas Mainor Ülemiste ASis 28,28%.

2024. aastal esimese 6 kuuga ei ole aktsionäridele dividende makstud. 2023. aasta II poolaastal maksti aktsionäridele 2022. aasta puhaskasumist dividende summas 769 tuhat eurot, 2023. aasta I poolaastal 770 tuhat eurot st dividend aktsia kohta aastas oli 5,07 euro senti.

Lisa 13. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	203 150	100 806	102 344	0
sh. Coop Pank AS	3 052	35	3 017	0
sh. LHV Pank AS	14 840	0	14 840	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	20 478	2 147	18 331	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	68 287	2 131	66 156	0
sh. Swedbank AS	96 493	96 493	0	0
Emaettevõtjalt saadud laen	2 200	2 200	0	0
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Kapitalirendi kohustis	248	69	179	0
Kokku	222 704	103 075	119 629	0
(tuhandetes eurodes)	31.12.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	106 883	20 895	85 988	0
sh. Coop Pank AS	3 190	280	2 910	0
sh. LHV Pank AS	21 449	73	21 376	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	18 411	18 411	0	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	63 833	2 131	61 702	0
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Kapitalirendi kohustis	284	71	213	0
Kokku	124 273	20 966	103 307	0
(tuhandetes eurodes)	30.06.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	103 156	13 844	89 312	0
sh. Coop Pank AS	3 325	274	3 051	0
sh. LHV Pank AS	21 484	71	21 413	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	17 743	11 368	6 375	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	60 604	2 131	58 473	0
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Kapitalirendi kohustis	321	73	248	0
Kokku	120 583	13 917	106 666	0

Pangalaenu ja emaettevõtjalt saadud laenu intressid jäävad vahemikku euribor + 1,8% - euribor + 4,95%. Laenu tagastamistähtajad on aastatel 2024-2028.

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		
		30.06.2024	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		6 941	6 941	0
Muud võlad		866	783	83
<i>sh intressivõlad</i>		559	559	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	25	654	654	0
Finantskohustised kokku		8 461	8 378	83
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		294	294	0
Maksuvõlad	8	1 526	1 526	0
Mittefinantskohustised kokku		1 820	1 820	0
KOKKU		10 281	10 281	0
Jaotus järelejäänud tähtaja järgi				
(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2023	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		4 241	4 241	0
Muud võlad		842	675	167
<i>sh intressivõlad</i>		490	490	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	25	579	579	0
Finantskohustised kokku		5 662	5 495	167
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		265	265	0
Maksuvõlad	8	107	107	0
Mittefinantskohustised kokku		372	372	0
KOKKU		6 034	5 867	167
Jaotus järelejäänud tähtaja järgi				
(tuhandetes eurodes)	Lisa	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	25	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
KOKKU		3 703	3 703	0

Lisa 15. Saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	30.06.2024	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	5 723	3 963	1 760

(tuhandetes eurodes)	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	31.12.2023	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	1 684	1 089	595

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

Saadud ettemaksetena on kajastatud ürnikelt saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele ning saadud ettemaksed müügi eesmärgil arendatavate kinnisvara arendusprojekte eest.

Lisa 16. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu	3 005	1 012	2 186
Haldusteenuste müügitulu	3 356	2 272	4 562
Müügitulud kliendilepingutest kokku	6 361	3 284	6 748
Üüritulu			
Üüritulu	9 405	5 570	11 394
Üüritulu kokku	9 405	5 570	11 394
Müügitulu kokku	15 766	8 854	18 142

(tuhandetes eurodes)	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
Müügitulud kliendilepingutest			
Haldusteenuste müügitulu	3 356	2 272	4 562
Konverentsiteenuste müügitulu	187	61	117
Majutusteenuse müügitulu	387	414	842
Parkimise müügitulu	568	287	598
Valgusreklaami müügitulu	31	16	33
Ühekordste teenuste müügitulu	1 832	234	596
Müügitulud kliendilepingutest kokku	6 361	3 284	6 748

Üüritulud

Kasvukontori üür	79	82	191
Büroopinna üür	7 788	3 886	7 994
Tootmispinna üür	482	707	1 364
Muu pinna üüritulu	971	828	1 703
Garaazi üüritulu	85	67	142
Üüritulud kokku	9 405	5 570	11 394
Müügitulu kokku	15 766	8 854	18 142

Lisa 17. Muud äritulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	2	0	0	4 584
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	3	2 325	0	0
Saadud hüvitised		120	0	0
Saadud leppetrahvid		5	13	13
Muud äritulud		3	1	17
Kokku		2 453	14	4 614

Lisa 18. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
Elektrienergia		-1 221	-845	-1 819
Soojusenergia		-545	-692	-1 199
Vesi – ja kanalisatsioon		-113	-94	-184
Puhastusteenused		-1 041	-606	-1 208
Riiklikud ja kohalikud maksud		-52	-38	-75
Kinnisvara haldamise kulud		-915	-419	-951
Muud		-1 735	-314	-810
Kokku		-5 622	-3 008	-6 246

Lisa 19. Üldhalduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
Mitmesugused bürookulud		-19	-13	-19
Koolituskulud		-9	-13	-18
Eeldatav krediidikahjum	7	-134	-60	-244
Tööjõukulud		-907	-560	-1 140
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-18	-18	-47
Amortisatsioonikulu		-59	-66	-125
Kindlustuskulud		-50	-30	-61
Juhtimistasud		-216	-180	-360
Panga teenustasud		-16	-7	-23
IT kulud ja programmide haldus		-177	-53	-114
Juriidilised-, arendus-, konsultatsiooni- ja muud kulud		-1 143	-753	-1 641
Kokku		-2 748	-1 753	-3 792

Lisa 20. Tööjõukulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
Palgakulu		-731	-457	-936
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks		-245	-153	-311
Kokku		-976	-610	-1 247
Töötajate ja juhatuse liikmete keskmine arv taandatuna täistööajale		29,2	21,4	22

Tööjõukulused on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra perioodil 01.01-30.06.2024 summas 142 tuhat eurot (01.01-30.06.2023: 95 tuhat eurot),(01.01-31.12.2023 190 tuhat eurot) vaata ka lisa 2. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 25.

Lisa 21. Intressitulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
Intressitulud	38	6	6
Muud intressitulud Mainor grupi nõuetelt	58	30	247
Tulu tuletisinstrumentidelt	39	171	456
Kokku	135	207	613

Lisa 22. Intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
Intressikulud laenudelt	-4 673	-2 631	-6 108
Intressikulud kapitalirendilt	-8	-8	-17
Intressikulud võlakirjadelt	-633	-629	-1 218
Muud intressikulud	-24	0	-25
Kokku	-5 338	-3 268	-7 368

Lisa 23. Kasutusrent

Kontsern kui rendileandja

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2023
Kasutusrenditulu	16	9 405	5 570	11 394
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	2	430 564	200 870	206 452

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 24. Tulumaks

Kontserni jaotamata kasum seisuga 30.06.2024 moodustas 170 714 tuhat eurot (31.12.2023: 141 617 tuhat eurot ja 30.06.2023 137 086 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 34 143 tuhat eurot (31.12.2023: 28 323 tuhat eurot ja 30.06.2023 27 417 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 136 571 tuhat eurot (31.12.2023: 113 294 tuhat eurot ja 30.06.2023 109 669 tuhat eurot).

Lisa 25. 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 (60,024%), Mulligan Capital OÜ (28,282%), Logit Eesti AS (11,694%),
- Technopolis Ülemiste AS kuni 31.03.2024
- 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 30.06.2024	Kohustised 30.06.2024	Nõuded 31.12.2023	Kohustised 31.12.2023	Nõuded 30.06.2023	Kohustised 30.06.2023
Emaettevõtja	0	2 222	9 340	0	9 154	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad	71	654	64	579	29	337
Technopolis Ülemiste AS	0	0	19	172	13	98
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	0	1	103	1	0	1
Kokku	71	2 877	9 526	752	9 632	436

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 01.01.2024-30.06.2024	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenu tagasimaksed	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	0	6 200	2 200
Technopolis Ülemiste AS kuni 31.03.2024	279	30	0	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad	2 050	664	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtjad	374	89	0	0	0

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

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad, kellega 2024. 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 2024. aasta esimesel poolaastal tehti tehinguid olid: OÜ Nets, OÜ Ülemiste Center, OÜ RVVE Grupp, OÜ Live Nature, OÜ Tooma Energia, OÜ Disain Pluss, OÜ Nordic Financial Partners, OÜ Nordic Financial Group, OÜ Guide2Industry, AS Ekast, AS Ülemiste Kirurgiakliinik, OÜ M.G.M Capital Partners, OÜ Excedea.

Mainor AS on Mainor Ülemiste AS emaettevõtet Smart City Group ASi kontrolliv ettevõtte osalusega 73,69%.

Kinnisvarainvesteeringu ja varude koosseisus olevaid teenuseid osteti 2024. aasta I poolaastal konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 1 172 tuhat eurot, 2023. aasta I poolaastal 124 tuhat eurot.

Emaettevõtte nõudelt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on aruandeperioodil arvestatud intressitulu 58 tuhat eurot, (2023. aasta I poolaastal 30 tuhat eurot). Emaettevõttelt saadud laenult on aruandeperioodil arvestatud intressikulu 22 tuhat eurot ning muid intressikulud 2 tuhat eurot. Muid finantskulud arvestati 35 tuhat (2023. aasta I poolaastal 116 tuhat eurot).

Technopolis Ülemiste AS maksis 2023.a. 1 poolaastal dividende 924 tuhat eurot, 2023. aastal kokku 1 539 tuhat eurot.

Juhatus- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeperioodil tasu 257 tuhat eurot sh. TÜC Majad AS endisele juhatuse liikmele makstud lepingu lõpetamise hüvitis (2023.a. 6 kuud: 152 tuhat eurot).

Lisa 26. Sündmused pärast aruandekuupäeva.

Mainor Ülemiste AS aktsionärid võtsid vastu otsuse teha muutuseid ettevõtte nõukogus. Alates 01.09.2024 on kantud äriregistrisse nõukogu järgmises koosseisus: nõukogu esimees Guido Pärnits, nõukogu liikmed Kadi Pärnits, Kristo Siig, Aare Paloots, Andrus Kaldalu, Ivar Vendelin ja Paul Priit Lukka.

Lisa 27. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	60 945*	55 570	60 025*
Materiaalne põhivara	80	117	153
Immateriaalne põhivara	41	38	36
Investeeringud tütarettevõtetesse	130 751	10 782	10 782
Müügiootel kinnisvarainvesteeringud	0	2 042	0
Varud	9 888	8 700	0
Kapitaliosalusel kajastatud investeeringu	0	57 804	57 999*
Ettemaksed	426	262	101
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	25 128	28 560	26 704
Raha ja raha ekvivalendid	2 571	8 449	11 870
VARAD KOKKU	229 830	172 324	167 670
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 156	18 200	18 200
Ülekurs	22 377	0	0
Reservkapital	1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum	89 128	93 447	94 216
Aruandeperioodi kasum	31 386	1 895	141
OMAKAPITAL KOKKU	169 967	115 462	114 477
KOHUSTISED			
Eraldised	172	172	161
Laenukohustised	48 635	50 962	50 307
Võlad hankijatele ja muud võlad	6 624	3 281	1 003
Saadud ettemaksed	4 432	2 447	1 722
KOHUSTISED KOKKU	59 863	56 862	53 193
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	229 830	172 324	167 670

*Ilma Mainor Ülemiste ASi kinnisvara investeeringute ümberhindluseta.

Lisa 28. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

(tuhandetes eurodes)	01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2023	01.01- 31.12.2023
Müügitulu	3 822	3 111	6 118
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 491	-1 212	-2 423
Brutokasum	2 331	1 899	3 695
Turustuskulud	-96	-93	-190
Üldhalduskulud	-2 325	-1 767	-3 751
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringult	932	2 028	2 448
Muud äritulud	2 446	13	2 340
Muud ärikulud	-22	-10	-20
Äri kasum	3 266	2 070	4 522
Finantstulud tütarettevõtja soetamisel	30 133	0	0
Intressitulud	63	34	1 276
Intressikulud	-1 827	-1 631	-3 548
Muud finantstulud ja -kulud	-249	-332	-355
Finantstulud ja -kulud kokku	28 120	-1 929	-2 627
Kasum enne maksustamist	31 386	141	1 895
Tulumaks	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	31 386*	141*	1 895
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	31 386*	141*	1 895

*Ilma Mainor Ülemiste ASi kinnisvara investeringute ümberhindlusteta.

Lisa 29. Konsolideerimata rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2023	01.01- 31.12.2023
<i>Rahavood äritegevusest</i>			
Kasum enne maksustamist	31 386	141	1 895
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	57	59	117
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	0	-2 287
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist	-2 325	0	0
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringutelt	-932	-2 028	-2 448
Kasum (kahjum) tütarettevõtte soetamisel	-30 133	0	0
Muud finantstulud ja- kulud	249	332	355
Intressitulud	-63	-34	-1 276
Intressikulud	1 827	1 631	3 548
Äritegevusega seotud varude muutus	-1 188	0	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-1 705	-198	-1 004
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus	3 856	1 317	981
Rahavood äritegevusest kokku	1 029	1 220	-119
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-23	-21	-45
Kinnisvarainvesteeringu koosseisus oleva vara müük	0	475	1 968
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-3 882	-420	-2 502
Tütarettevõtja soetus	-31 100	-100	-100
Antud laenude tagasimaksud	6 200	0	0
Saadud intressid	3 203	35	66
Saadud dividendid	0	924	1 539
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 960	1 960
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-25 602	2 853	2 886
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Saadud laenud	4 695	1 228	2 344
Saadud võlakirjade emiteerimisest	0	8 484	8 484
Saadud laenude tagasimaksud	- 7020	-483	- 941
Võlakirjade lunastamine	0	-6 378	- 6378
Kapitalirendi põhiosa maksed	-2	-8	-11
Laekunud aktisate või osade emiteerimisest	29 333	0	0
Laekunud oma aktisate müügist	667	0	0
Tasutud oma aktisate soetusel	-6 881	0	0
Makstud intressid	-1 951	-1 482	-3 459
Muud väljaminekud finantseerimistegevusest	-146	-332	-355
Makstud dividendid	0	-770	-1 539
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	18 695	259	-1 855
Rahavood kokku	-5 878	4 332	912
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	8 450	7 538	7 538
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>	-5 878	4 332	912
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	2 571	11 870	8 450

Lisa 30. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aksia- kapital	Ülekurs	Oma aktsiad	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2022	18 200	0	0	1 920	94 986	115 106
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	50 980	50 980
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-10 682	-10 682
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	18 200	0	0	1 920	135 284	155 404
Makstud dividendid	0	0	0	0	-770	-770
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	141	141
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Saldo 30.06.2023	18 200	0	0	1 920	94 357	114 477
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	53 521	53 521
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-10 782	-10 782
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2023	18 200	0	0	1 920	137 096	157 216
Makstud dividendid	0	0	0	0	-769	-769
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	1 754	1 754
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2023	18 200	0	0	1 920	95 342	115 462
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	55 636	55 636
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-10 782	-10 782
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	18 200	0	0	1 920	147 095	129 135
Emiteeritud aktsiakapital	6 956	22 377	0	0	0	29 333
Oma aktsiate soetus	0	0	-6881	0	0	-6 881
Oma aktsiate müük	0	0	6881	0	-6214	667
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	31 386	31 386
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Saldo 30.06.2024	25 156	22 377	0	1 920	120 514	169 967
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	179 513	179 513
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 751	-130 751
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2024	25 156	22 377	0	1 920	169 276	218 729

Erinevus konsolideeritud ja korrigeeritud konsolideerimata omakapitali vahel on tingitud Ülemiste City Residences OÜ negatiivsest omakapitalist 30.06.2024 -32 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste AS poolt Öpiku Majad OÜ kasuks seatud hoonestusõigusega seotud tehingutest 1470 tuhat eurot.