



# MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

Oktoober–detsember 2024



# 2024. AASTA 4. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

2. oktoober 2024

## Green City platvormile lisandusid linnaku liikuvusandmed

Oktoobri algul täienes Ülemiste City arendatud Green City teenus mitme uue lisaga. Kõigile kasutajatele tehti kättesaadavaks hinnanguline töötajate arv Ülemiste Citys, linnakusse saabumise populaarseimate lähtekohtade ja distantside info ning sõiduautode süsiniku jalajälje arvestuse linnakus. Teenuse uue funktsioonina alustati ettevõtetele töötajate tööle-koju sõitude kalkulaatori pakkumist, mis teeb jalajälje mõõtmisprotsessi lihtsamaks ja kiiremaks.

Lisaks andmete kogumisele tõi Ülemiste City liikuvusandmed ka linnaku tänavapilti, suunates infot erinevate infokandjate kaudu nii autojuhtidele kui jalakäijatele. Tehnoloogiate kasutus võimaldab nii tehisintellekti kui kaamerate abil tuvastada liikuvuse statistikat linnakus ka reaalsajas.



15. november 2024

## Ülemiste City kogukond ühendas jõud, et taastada oluline bussühendus

Oktoobris jõustunud Tallinna liinivõrgu korrastamise reform vähendas oluliselt Ülemiste City ligipääsetavust. Kõige problemaatilisemaks osutus bussiliini nr 64 sulgemine, mis kaotas olulise ja kiire ühenduse märkimisväärse hulga Väike-Õismäe ja Mustamäe suunalt tulevate inimeste jaoks. Muudatuse negatiivset mõju tajuti nii indiviidi- kui ka kogu ettevõtete tasandil.

Koostöös aktiivsemate kogukonna liikmetega algatas Ülemiste City veebikeskkonnas Rahvaalgatus.ee allkirjade kogumise aktsiooni, et linnakule strateegiliselt oluline bussiliin taastada. Sõiduaeg on hommikuti tööle tulles kriitiline tingimus, mis mõjutab seda, kas inimesed jäävad ühistranspordile truuks või liiguvad autodesse. Ekspressliinide kaotamise kogemused suurte asumite vahel on erinevates Euroopa linnades lähiminevikus juba negatiivseid tulemusi andnud.

Rahvaalgatus osutus edukaks ning kogusime vajaminevad 3518 allkirja kokku 19. detsembriks. Algatus on tänaseks linnale menetlemiseks üle antud ning Ülemiste City arendajad jätkavad tööd, et kogukonna jaoks oluline bussiliin taastada.

12. detsember 2024

## Mainor Ülemiste viis lõpule kinnistu müügi Ericsson Eesti ASile

12. detsembril sõlmisid Mainor Ülemiste ja Ericsson Eesti AS asjaõiguslepingu kinnistu omandamiseks Ülemiste Citys, kuhu Ericsson Eesti AS plaanis ehitada targa tootmise ja tehnoloogiakeskuse.

30. detsember 2024

## Ülemiste City tuntus ja maine jätkuvalt kõrged

Iga-aastase Ülemiste City tuntuse ja maine uuringu kohaselt on Ülemiste City tuntus 16–84-aastaste Eesti elanike seas 84% ning maineskoor 7,4 palli. Linnaku tuntus on võrreldes eelmiste aastatega mõne protsendipunkti võrra kasvanud, maine on samuti aasta-aastalt näidanud väikest kasutrendi. Võrreldes kahe eelmise aastaga on kasvanud linnaku uuenduslik kuvand ning varasemast enam leiavad märkimist mõisted innovatsioon ja uuenduslikkus.

Uuringu viis läbi Kantar Emor ajavahemikus 12.–19. detsember ning valimi suurus oli 1205 inimest.

# MAINOR ÜLEMISTE AS KONSOLIDEERITUD VÕTMENÄITAJAD

## SEISUGA 31.12.2024

Üüritav pind	195 300 m <sup>2</sup>
Sh üüritav büroopind	165 000 m <sup>2</sup>
Täituvus	86,4%
Büroopinna täituvus	91,8%

## FINANTSÜLEVAADE

### 2024. AASTA 4. KVARTALI PUHASKASUM ON 7 051 TUHAT EUROT.

#### Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 27 059 tuhat eurot; netokäive kasvas 2023. aasta 4. kvartaliga võrreldes 5,5 korda.
- 4. kvartali ärikasum on 10 365 tuhat eurot; ärikasum kasvas 2023. aasta 4. kvartaliga võrreldes 4,2 korda.
- Puhaskasum on 7 051 tuhat eurot.

#### Kulud

- 4. kvartali opereerimiskulud on 16 681 tuhat eurot, 2023. aasta 4. kvartalis olid need 3 050 tuhat eurot.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on kasvanud 2 861 tuhande euron, 2023. aasta 4. kvartalis olid need 2 171 tuhat eurot.

#### Intressi kandvad kohustused

- Intressi kandvad kohustused on 228 007 tuhat eurot. Ettevõtte suuremad laenuandjad perioodi lõpus olid SEB Pank AS, Swedbank AS, Luminor Bank AS, OP Corporate Bank Plc, LHV Pank AS ning COOP Pank AS.
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuaude perioodi lõpu seisuga konsolideeritud kasutamata laenuvõimalusi summas 18 463 tuhat eurot.

**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.**

# JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud oktoober–detsember 2024. a vahearuarande finants- ja muu lisainfo on õige ja ammendav. Mainor Ülemiste AS-i konsolideeritud finantsaruanne annab õige ja usaldusväärse finantsseisundi, tulemuste ja rahavoogude ülevaate.

Oktoober–detsember 2024. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Ursel Velve  
Juhatusesimees  
Tallinn, 31.01.2025

# KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	4. kv 2023	1. kv 2024	2. kv 2024	3. kv 2024	4. kv 2024
<b>MÜÜGITULU</b>	<b>4 867</b>	<b>6 104</b>	<b>9 662</b>	<b>9 628</b>	<b>27 059</b>
MÜÜDUD TEENUSTE JA KAUPADE KULU	-2 056	-2 829	-2 793	-2 759	-14 461
TEGEVUSKULUD	-994	-1 139	-1 677	-1 384	-2 220
KULUM	-29	-29	-30	-29	-29
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD INVESTEERINGUTEST*	665	932	0	0	0
MUUD ÄRITULUD	10	32	2 421	48	24
MUUD ÄRIKULUD	-8	-15	-9	-6	-8
<b>ÄRIKASUM*</b>	<b>2 455</b>	<b>3 056</b>	<b>7 574</b>	<b>5 498</b>	<b>10 365</b>
MUUD FINANTSTULUD	356	30 133	61	111	38
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-2 171	-1 928	-3 585	-3 702	-2 861
TULUMAKS	0	0	0	0	-491
<b>PUHASKASUM*</b>	<b>640</b>	<b>31 261</b>	<b>4 050</b>	<b>1 907</b>	<b>7 051</b>

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

# KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	162	144	126	151	158
KINNISVARAINVESTEERINGUD	215 152	434 532	440 452	447 001	440 020
MUUD	9 403	68	20	20	15
KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	57 804	0	0	0	0
NÕUDED JA ETTEMAKSED	2 733	3 311	8 929	3 729	3 349
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	8 646	11 307	9 520	9 468	21 109
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>293 900</b>	<b>449 362</b>	<b>459 047</b>	<b>460 369</b>	<b>464 651</b>
<b>OMAKAPITAL</b>					
AKTSAKAPITAL	18 200	25 156	25 156	25 156	25 156
OMA AKTSIAD	0	0	0	0	-1 326
ÜLEKURSS		22 377	22 377	22 377	22 377
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
JAOTAMATA KASUM	141 617	166 664	170 714	172 621	177 428
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>161 737</b>	<b>216 117</b>	<b>220 167</b>	<b>222 074</b>	<b>225 555</b>
<b>KOHUSTUSED</b>					
LAENUKOHUSTUSED	124 273	219 858	222 704	224 945	228 007
MUUD KOHUSTUSED	934	3 055	3 071	3 225	3 284
VÕLAD JA ETTEMAKSED	6 956	10 332	13 105	10 125	7 805
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>132 163</b>	<b>233 245</b>	<b>238 880</b>	<b>238 295</b>	<b>239 096</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>293 900</b>	<b>449 362</b>	<b>459 047</b>	<b>460 369</b>	<b>464 651</b>

# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
<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				-1 539	-1 539
ARUANDEPERIOODI KASUM				7 937	7 937
<b>SALDO 31.12.2023</b>	<b>18 200</b>		<b>1 920</b>	<b>141 617</b>	<b>161 737</b>
AKTSAKAPITALI SUURENDAMINE	6 956	22 377			29 333
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK				-6 214	-6 214
ARUANDEPERIOODI KASUM				31 261	31 261
<b>SALDO 31.03.2024</b>	<b>25 156</b>	<b>22 377</b>	<b>1 920</b>	<b>166 664</b>	<b>216 117</b>
ARUANDEPERIOODI KASUM				4 050	4 050
<b>SALDO 30.06.2024</b>	<b>25 156</b>	<b>22 377</b>	<b>1 920</b>	<b>170 714</b>	<b>220 167</b>
ARUANDEPERIOODI KASUM				1 907	1 907
<b>SALDO 30.09.2024</b>	<b>25 156</b>	<b>22 377</b>	<b>1 920</b>	<b>172 621</b>	<b>222 074</b>
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				-2 244	-2 244
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK					-1 326
ARUANDEPERIOODI KASUM				7 051	7 051
<b>SALDO 31.12.2024</b>	<b>25 156</b>	<b>22 377</b>	<b>1 920</b>	<b>177 428</b>	<b>225 555</b>



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	4.kv 2023	1.kv 2024	2.kv 2024	3.kv 2024	4.kv 2024
PUHASKASUM	640	31 261	4 050	1 907	7 051
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	29	29	30	29	29
KASUM KINNISVARAINVESTEERINGUTE MÜÜGIST	0	0	-2 325	0	0
KASUM/KAHJUM PÕHIVARA MÜÜGIST	0	0	0	-39	-2
TULU KAPITALIOSALUSEL KAJASTATUD FINANTSINVESTEERINGUD	-665	-932	0	0	0
FINANTSTULUD JA KULUD	1 815	-28 205	3 524	3 590	2 824
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD VARUDE MUUTUS	0	0	0	0	8 700
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-559	222	-1 204	833	585
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	57	1 413	1 605	-877	-353
SAADUD INTRESSID	16	3 485	40	37	38
SAADUD DIVIDENDID	616	0	0	0	0
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-1 975	-2 400	-3 489	-3 728	-3 268
TULUMAKS DIVIDENDILT	0	0	0	0	491
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-26</b>	<b>4 873</b>	<b>2 231</b>	<b>1 752</b>	<b>16 095</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>	<b>4.kv 2023</b>	<b>1.kv 2024</b>	<b>2.kv 2024</b>	<b>3.kv 2024</b>	<b>4.kv 2024</b>
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-29	-12	-11	-18	-47
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA/KVI MÜÜK	0	0	0	4 407	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-4 226	-4 456	-6 853	-8 437	-3 406
TÜTARETTEVÕTETE OST/SISSEMAKSE OMAKAPITALI	0	-25 466	0	0	0
ANTUD LAENUD	-25	0	0	0	0
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	1	6 201	1	1	2
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-4 279</b>	<b>-23 733</b>	<b>-6 863</b>	<b>-4 047</b>	<b>-3 451</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>	<b>4.kv 2023</b>	<b>1.kv 2024</b>	<b>2.kv 2024</b>	<b>3.kv 2024</b>	<b>4.kv 2024</b>
AKTSIATE EMITEERIMINE	0	29 333	0	0	0
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK	0	-6 214	0	0	-1 327
SAADUD LAENUD	3 701	4 254	5 960	19 147	5 266
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-859	-5 852	-3 115	-16 904	-2 207
MAKSTUD DIVIDENDID	-769	0	0	0	-2 244
MAKSTUD ETTEVÕTETE TULUMAKS DIVIDENDILT	0	0	0	0	-491
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>2 073</b>	<b>21 521</b>	<b>2 845</b>	<b>2 243</b>	<b>-1 003</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-2 232</b>	<b>2 661</b>	<b>-1 787</b>	<b>-52</b>	<b>11 641</b>
<b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES</b>	<b>10 878</b>	<b>8 646</b>	<b>11 307</b>	<b>9 520</b>	<b>9 468</b>
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-2 232	2 661	-1 787	-52	11 641
<b>RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS</b>	<b>8 646</b>	<b>11 307</b>	<b>9 520</b>	<b>9 468</b>	<b>21 109</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)