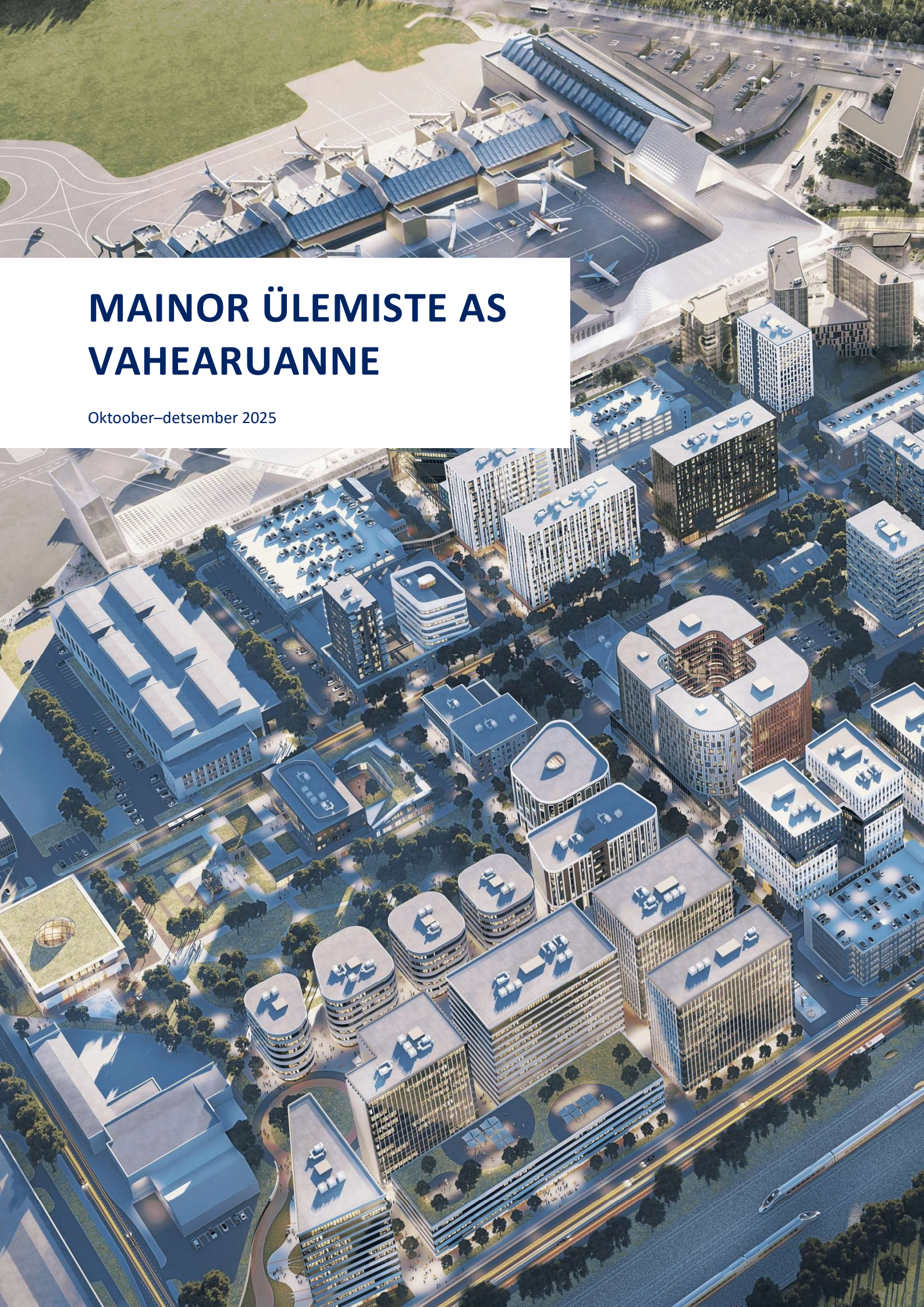




# MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

Oktoober–detsember 2025

# 2025. AASTA 4. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

29. november 2025

## Mainor Ülemiste sõlmis ettevõttega AS Merko Ehitus Eesti lepingu uue büroohoone ehituseks

Viktor Masingu nimelise büroohoone ehitushanke võitis AS Merko Ehitus Eesti, kes rajab aadressile Lõotsa 1 B/C 27 300 m<sup>2</sup> brutopinnaga A-energiaklassiga 13-korruselise büroohoone. Investeeringu kogumaksumuseks on ligikaudu 48 miljonit eurot ilma käibemaksuta ning ehitust finantseerib Swedbank.

Hoone ehitustööd algavad märtsis 2026 ning plaanitud valmimisajaks on november 2027. Uus hoone ehitatakse kõrgeimatele keskkonnastandarditele vastavaks: sellel saab olema A-energiaklass, kaugküte ja -jahutus ning 150 kW päikesepaneelide süsteem.

Mainor Ülemiste arendatav Ülemiste City on innovatsioonile ja koostööle suunatud kogukond, mis pakub üürnikele võimalusi kiiremini kasvada, leida häid koostööpartnereid ning olla mugavalt ühenduses ka välismaiste partneritega. Uus Viktor Masingu hoone on planeeritud ettevõtte kasvu toetavaks, kus on paindlikud kontoripinnad, looduslik ja vastutustundlik disain ning kasutatakse nutikaid targa maja lahendusi.



1. detsember 2025

## Mainor Ülemiste tütarettevõtte sõlmis 30 miljoni eurose laenulepingu Masingu büroohoone ehitamiseks

Mainor Ülemiste AS-i tütarettevõtte TÜC Majad OÜ ning Swedbank sõlmisid 30 miljoni euro suuruse laenulepingu rahastamaks linnakusse aadressile Lõõtsa 1 B/C 27 300 m<sup>2</sup> brutopinnaga A-energiaklassiga 13-korruselise büroohoone ehitamist.

Investeeringu kogumaksumus on ligikaudu 48 miljonit eurot ilma käibemaksuta ning büroohoone ehitushanke võitis AS Merko Ehitus Eesti. Hoone ehitustööd algavad märtsis 2026 ning plaanitud valmimisajaks on november 2027. Uus hoone ehitatakse kõrgeimatele keskkonnastandarditele vastavaks: sellel saab olema A-energiaklass, kaugküte ja -jahutus ning 150 kW päikesepaneelide süsteem.

Swedbank on Mainor Ülemiste pikaajaline ja kõige suurem finantspartner, kellega koostöös on arendatud Ülemiste City linnakut juba 20 aastat. Swedbanki eelkäija Hansapank oli üks esimesi panku, kes hakkas finantseerima Ülemiste City arendusi ning Swedbank on finantseerinud ligi kümne hoone ehitust.



5. detsember 2025

## Ülemiste City ja Bolti testitav lahendus teeb rendiauto parkimise mugavamaks

Ülemiste City katsetab koostöös Boltiga maailmas ainulaadset lahendust, mis toob sõidujagamisalad parkimismajade katustele. Alates 5. detsembrist saavad Bolt Drive'i kasutajad alustada ja lõpetada sõitu Ülemiste Citys lisaks senistele aladele ka H parkimismaja (Lõõtsa 11) katusekorrusel.

Lahendus loodi koostöös Spinnistarti, Europarki, Bolti ja Mainor Ülemistega. Tegemist on uudse lähenemisega nii Eestis kui ka rahvusvaheliselt ning seda saab kasutada kõigepealt Ülemiste Citys.

Bolt tugineb 2D GPS-süsteemile, mis ei tee vahet, kas auto asub esimesel korrusel või hoone katusel. Uue süsteemiga kuvatakse rendiauto juhile juhised, mis suunavad ta rendiautoga parkimismaja katusele. Ettevõtete sõnul on lahendus skaleeritav ja loob võimaluse parkida lühirendiautosid ka teistes parkimismajades nii Ülemiste Citys kui ka teistes linnades. Süsteemi laiem kasutuselevõtt tooks kasu kõigile osapooltele, kuna võimaldab parklaid kasutada tõhusamalt ning inimestel rendiautodega liigelda mugavamalt, jõudes sihtkohale lähemale kui varem.

# MAINOR ÜLEMISTE AS

## KONSOLIDEERITUD VÕTMENÄITAJAD

SEISUGA 31.12.2025

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Üüritav pind         | 199 200 m <sup>2</sup> |
| Sh üüritav büroopind | 169 100 m <sup>2</sup> |
| Täituvus             | 92%                    |
| Büroopinna täituvus  | 91%                    |

## FINANTSÜLEVAADE

**2025. AASTA 4. KVARTALI PUHASKASUM ON 4 431 TUHAT EUROT.**

### Netokäive ja puhaskasum

- 4. kvartali netokäive on 10 974 tuhat eurot; netokäive kasvas 2024. aasta 4. kvartaliga võrreldes 3,6% (võrreldavates numbrites, välja arvatud erakorraline käive).
- 4. kvartali ärikasum on 6 688 tuhat eurot (sealhulgas kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 351 tuhat eurot); ärikasum kasvas 2024. aasta 4. kvartaliga võrreldes 27,0% (võrreldavates numbrites, välja arvatud erakorralised tulud/kulud).
- Puhaskasum on 4 431 tuhat eurot.

### Kulud

- 4. kvartali opereerimiskulud on 4 689 tuhat eurot, 2024. aasta 4. kvartalis olid need 5 595 tuhat eurot (võrreldavates numbrites, välja arvatud erakorralised tulud/kulud).
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on langenud 2 322 tuhande euron, 2024. aasta 4. kvartalis olid need 2 860 tuhat eurot.

### Intressi kandvad kohustused

- Intressi kandvad kohustused on 222 182 tuhat eurot. Ettevõtte suuremad laenuandjad perioodi lõpus olid SEB Pank AS, Swedbank AS, Luminor Bank AS, OP Corporate Bank Plc ning COOP Pank AS.
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuande perioodi lõpu seisuga konsolideeritud kasutamata laenuvõimalusi summas 57 850 tuhat eurot.

## JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud oktoober–detsember 2025. a vahearuanne finants- ja muu lisainfo on õige ja ammendav.

Mainor Ülemiste AS-i konsolideeritud finantsaruanne annab õige ja usaldusväärse finantsseisundi, tulemuste ja rahavoogude ülevaate.

Oktoober–detsember 2025. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Sten Pärnits  
Juhatuse esimees  
Tallinn, 30.01.2026

# KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

|                                    | 4. kv 2024    | 1. kv 2025    | 2. kv 2025    | 3. kv 2025    | 4. kv 2025    |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>MÜÜGITULU</b>                   | <b>27 059</b> | <b>10 812</b> | <b>11 508</b> | <b>10 567</b> | <b>10 974</b> |
| MÜÜDUD TEENUSTE JA KAUPADE KULU    | -15 203       | -3 915        | -4 160        | -3 236        | -3 376        |
| TEGEVUSKULUD                       | -1 479        | -1 075        | -1 200        | -1 058        | -1 313        |
| KULUM                              | -29           | -19           | -18           | -13           | -31           |
| MUUD ÄRITULUD                      | 7 640         | 9             | 1             | 2             | 455           |
| MUUD ÄRIKULUD                      | -8            | -10           | -19           | -3            | -21           |
| <b>ÄRIKASUM</b>                    | <b>17 980</b> | <b>5 802</b>  | <b>6 112</b>  | <b>6 259</b>  | <b>6 688</b>  |
| INTRESSITULUD JA MUUD FINANTSTULUD | 37            | 120           | 98            | 55            | 65            |
| INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD | -2 860        | -2 788        | -2 694        | -2 557        | -2 322        |
| TULUMAKS                           | -491          | 0             | -477          | 0             | 0             |
| <b>PUHASKASUM</b>                  | <b>14 666</b> | <b>3 134</b>  | <b>3 039</b>  | <b>3 757</b>  | <b>4 431</b>  |

# KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

|                                           | 31.12.2024     | 31.03.2025     | 30.06.2025     | 30.09.2025     | 31.12.2025     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| MATERIAALNE JA<br>IMMATERIAALNE PÕHIVARA  | 158            | 183            | 146            | 178            | 601            |
| KINNISVARAINVESTEERINGUD                  | 447 835        | 449 626        | 451 199        | 454 428        | 456 950        |
| NÕUDED JA ETTEMAKSED                      | 3 164          | 2 754          | 2 051          | 2 308          | 2 813          |
| LÜHIAJALINE FINANTSINVESTEERING           | 2 000          | 7 000          | 7 000          | 2 000          | 2 004          |
| RAHA JA RAHA EKVIVALENDID                 | 19 109         | 11 135         | 12 071         | 12 351         | 14 567         |
| <b>VARAD KOKKU</b>                        | <b>472 266</b> | <b>470 698</b> | <b>472 467</b> | <b>471 265</b> | <b>476 935</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                         |                |                |                |                |                |
| AKTIAKAPITAL                              | 25 156         | 25 126         | 25 386         | 25 386         | 25 386         |
| OMA AKTSIAD                               | -1 326         | 0              | 0              | 0              | 0              |
| ÜLEKURSS                                  | 22 377         | 22 377         | 22 377         | 22 377         | 22 377         |
| RESERVKAPITAL                             | 1 920          | 1 920          | 2 513          | 2 513          | 2 513          |
| JAOTAMATA KASUM                           | 185 043        | 186 881        | 188 910        | 192 667        | 197 098        |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                   | <b>233 170</b> | <b>236 304</b> | <b>239 186</b> | <b>242 943</b> | <b>247 374</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                         |                |                |                |                |                |
| LAENUKOHUSTUSED                           | 228 007        | 226 661        | 225 410        | 220 738        | 222 182        |
| MUUD KOHUSTUSED                           | 3 284          | 3 354          | 3 384          | 3 469          | 3 450          |
| VÕLAD JA ETTEMAKSED                       | 7 805          | 4 379          | 4 487          | 4 115          | 3 929          |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                   | <b>239 096</b> | <b>234 394</b> | <b>233 281</b> | <b>228 322</b> | <b>229 561</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA<br/>OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>472 266</b> | <b>470 698</b> | <b>472 467</b> | <b>471 265</b> | <b>476 935</b> |

# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

*Tuhandetes eurodes*

|                                        | Aktsiakapital | Ülekurss      | Reservkapital | Jaotamata kasum | KOKKU          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| <b>SALDO 31.12.2024</b>                | <b>25 156</b> | <b>22 377</b> | <b>1 920</b>  | <b>185 043</b>  | <b>233 170</b> |
| OMAAKTSIATE TÜHISTAMINE                | -30           |               |               | -1 296          |                |
| ARUANDEPERIOODI KASUM                  |               |               |               | 3 134           | 3 134          |
| <b>SALDO 31.03.2025</b>                | <b>25 126</b> | <b>22 377</b> | <b>1 920</b>  | <b>186 881</b>  | <b>236 304</b> |
| AKTSIAKAPITALI SUURENDAMINE            | 260           |               |               |                 | 260            |
| RESERVKAPITALI SUURENDAMINE            |               |               | 593           | -593            | 0              |
| VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID            |               |               |               | -2 468          | -2 468         |
| EELMISTE PERIOODIDE<br>JAOTAMATA KASUM |               |               |               | 2 051           | 2 051          |
| ARUANDEPERIOODI KASUM                  |               |               |               | 3 039           | 3 039          |
| <b>SALDO 30.06.2025</b>                | <b>25 386</b> | <b>22 377</b> | <b>2 513</b>  | <b>188 910</b>  | <b>239 186</b> |
| ARUANDEPERIOODI KASUM                  |               |               |               | 3 757           | 3 757          |
| <b>SALDO 30.09.2025</b>                | <b>25 386</b> | <b>22 377</b> | <b>2 513</b>  | <b>192 667</b>  | <b>242 943</b> |
| ARUANDEPERIOODI KASUM                  |               |               |               | 4 431           | 4 431          |
| <b>SALDO 31.12.2025</b>                | <b>25 386</b> | <b>22 377</b> | <b>2 513</b>  | <b>197 098</b>  | <b>247 374</b> |

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

| RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST                                  | 4. kv 2024    | 1. kv 2025    | 2. kv 2025    | 3. kv 2025    | 4. kv 2025    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| PUHASKASUM                                              | 14 666        | 3 134         | 3 039         | 3 757         | 4 431         |
| KORRIGEERIMISED:                                        |               |               |               |               |               |
| PÕHIVARA KULUM                                          | 29            | 19            | 18            | 13            | 31            |
| KASUM KINNISVARAINVESTEERINGUTE MÜÜGIST/ÜMBERHINDLUSEST | -7 615        | 0             | 0             | 0             | -351          |
| KASUM/KAHJUM PÕHIVARA MÜÜGIST                           | -2            | -8            | 3             | 0             | 0             |
| FINANTSTULUD JA KULUD                                   | 2 824         | 2 668         | 2 596         | 2 502         | 2 257         |
| ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD VARUDE MUUTUS                      | 8 700         | 0             | 0             | 0             | 0             |
| ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS       | 585           | 482           | 703           | -333          | -503          |
| ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS   | -353          | -2 514        | -287          | -330          | 191           |
| SAADUD INTRESSID                                        | 38            | 45            | 97            | 133           | 62            |
| MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD                  | -3 268        | -3 408        | -2 534        | -2 799        | -2 180        |
| TULUMAKS DIVIDENDILT                                    | 491           | 0             | 477           | 0             | 0             |
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>                     | <b>16 095</b> | <b>418</b>    | <b>4 112</b>  | <b>2 943</b>  | <b>3 938</b>  |
| RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST                        | 4. kv 2024    | 1. kv 2025    | 2. kv 2025    | 3. kv 2025    | 4. kv 2025    |
| MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS            | -47           | -29           | -18           | -52           | -439          |
| MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA/KVI MÜÜK          | 0             | 15            | 33            | 0             | 0             |
| KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED        | -3 406        | -2 031        | -1 639        | -2 461        | -2 724        |
| ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE                               | 2             | 1             | 1             | 0             | 0             |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>           | <b>-3 451</b> | <b>-2 044</b> | <b>-1 623</b> | <b>-2 513</b> | <b>-3 163</b> |
| RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST                       | 4. kv 2024    | 1. kv 2024    | 2. kv 2025    | 3. kv 2025    | 4. kv 2025    |
| MUUDE FINANTSINVESTEERINGUTE SOETUS/MÜÜK                | -2 000        | -5 000        | 0             | 5 000         | -4            |
| OMAAKTSIATE OST/MÜÜK                                    | -1 327        | 0             | 0             | 0             | 0             |
| SAADUD LAENUD                                           | 5 266         | 148           | 2 440         | 1 715         | 2 796         |
| SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED                             | -2 207        | -1 496        | -1 525        | -6 388        | -1 351        |
| MAKSTUD DIVIDENDID                                      | -2 244        | 0             | -2 468        | 0             | 0             |
| MAKSTUD ETTEVÕTETE TULUMAKS DIVIDENDILT                 | -491          | 0             | 0             | -477          | 0             |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>          | <b>-3 003</b> | <b>-6 348</b> | <b>-1 553</b> | <b>-150</b>   | <b>1 441</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                   | <b>9 641</b>  | <b>-7 974</b> | <b>936</b>    | <b>280</b>    | <b>2 216</b>  |
| <b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES</b>       | <b>9 468</b>  | <b>19 109</b> | <b>11 135</b> | <b>12 071</b> | <b>12 351</b> |
| <b>RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS</b>                | <b>9 641</b>  | <b>-7 974</b> | <b>936</b>    | <b>280</b>    | <b>2 216</b>  |
| <b>RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS</b>              | <b>19 109</b> | <b>11 135</b> | <b>12 071</b> | <b>12 351</b> | <b>14 567</b> |



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)