

Mainor Ülemiste AS

2026. majandusaasta 6 kuu auditeerimata konsolideeritud vahearuanne

Algus: 01.01.2026

Lõpp: 30.06.2026

Registrikood: 10348595

Aadress: Sepise 7 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 04 6992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

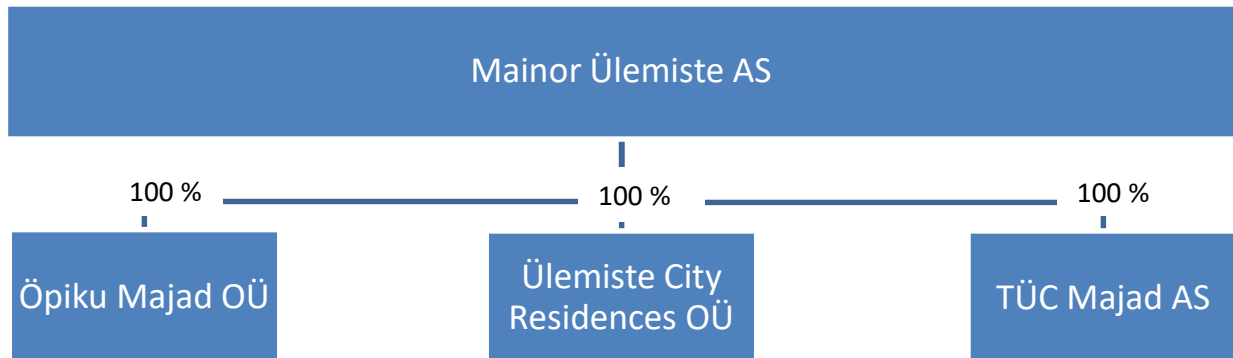
veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

Sisukord

Sisukord.....	2
Tegevusülevaade.....	3
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	7
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Lisad raamatupidamise vahearuandele	10
Lisa 1. Aruandev üksus	10
Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 3. Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12
Lisa 5. Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 6. Maksuvõlad ja ettemaksed	13
Lisa 7. Investeeringud tütarettevõttesse	13
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid	14
Lisa 9. Aktsiakapital ja omakapital	14
Lisa 10. Laenukohustised	15
Lisa 11. Võlad hankijatele ja muud võlad.....	17
Lisa 12. Saadud ettemaksed.....	18
Lisa 13. Müügitulu.....	18
Lisa 14. Müügikulu	19
Lisa 15. Üldhalduskulud	19
Lisa 16. Tööjõukulud	20
Lisa 17. Intressitulud ja intressikulud.....	20
Lisa 18. Kasutusrent.....	20
Lisa 19. Tulumaks	21
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 21. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta	23

Tegevusülevaade

Konsolideerimisgrupi struktuur



2026. 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.

Jaanuar - märts 2026

3. veebruar 2026

Zappi ärihoone läbib 2026.–2027. aastal põhjaliku uuenduskuuri, et pakkuda edaspidi veelgi funktsionaalsemaid äripindu ning paremaid võimalusi sündmuste, kohtumiste ja kaasaegsete toitlustuslahenduste jaoks. Hoone suleti renoveerimistöödeks 28. veebruaril ning uuenenud ärihoone avatakse 2027. aasta alguses.

Renoveeritud ärihoone pakub paremat ruumikogemust, sujuvamat liikumist ning tugevamat seost linnaruumi ja pargialaga. Uuenenud Zappi konverentsikeskuses on 10 kaasaegset ja funktsionaalset ruumi. Uuendusena lisandub suur ja avar fuajeeala, mis loob paremad võimalused vastuvõttudeks, kohvipausideks ja võrgustumiseks.

Lisaks Zappi konverentsikeskuse renoveerimisele uuendatakse etapiviisiliselt ka Ülemiste City parki, et kujundada sellest kvaliteetsem ja funktsionaalsem avalik ruum. Uuenduse läbivad Lõõtsa 6 ja Lõõtsa 4 vaheline ala ning Lõõtsa 6 sisehoov, kuhu lisanduvad skulptuurid.

26. veebruar 2026

AS Mainor Ülemiste pakkus suunatud võlakirjaemissiooni raames Balti investoritele 4-aastaseid tagamata võlakirju. Programmi esimeses seerias pakuti kuni 8000 võlakirja nominaalväärtusega 1000 eurot ja fikseeritud intressimääraga 6% aastas. Kokku märkisid 32 investorit võlakirju peaaegu 11 miljoni euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust peaaegu 1,4 korda rohkem. AS Mainor Ülemiste juhatus otsustas suurendada emissiooni 9 614 000 euroni. Võlakirjaemissioonist saadud vahendeid kasutatakse Ülemiste linnaku edasiseks arendamiseks.

Pakkumist nõustas Redgate Capital AS, kes on olnud ka Mainor Ülemiste varasemate võlakirjaemissioonide nõustajaks alternatiivturul First North.

Aprill-juuni 2026

07. aprill 2026

Nasdaq Tallinna börsi juhatus otsustas rahuldada Mainor Ülemiste AS-i taotluse ja võtta kauplemisele 9 614 tema poolt emiteeritud võlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot (Mainor Ülemiste tagamata võlakiri 26-2030, ISIN kood EE0000003507) Balti First North võlakirjade nimekirjas. Mainor Ülemiste AS-i eelnimetatud võlakirjade esimene kauplemispäev on 10. aprill 2026.

10. juuni 2026

Tallinnas Ülemiste Citys peeti 2027. aastal valmiva Endel Tulvingu nimelise Tervisemaja sarikapidu. Tervisemaja 3 arendab Öpiku Majad OÜ ja ehituse peatöövõtja on OÜ Fund Ehitus. Hoone ankurüürnikuks saab hooldekoduteenuse pakkuja Pihlakodu. Lisaks tiiptasemel eakate üldhooldusteenust pakkuvale Pihlakodule alustab hoones tegevust veel hulk terviseteenuste pakkujaid.

Sarikapeoga tähistati Ülemiste City terviselinnaku kolmanda ja ühtlasi viimase hoone jõudmist täiskõrguseni. Selle valmides kasvab Ülemiste City terviseklatri pindala enam kui 27 000 ruutmeetrini, mis teeb sellest Baltikumi suurima erakapitalil põhineva terviselinnaku. Öpiku Majad OÜ investeerib kolmanda tervisemaja ehitusse 18 miljonit eurot, ehitust finantseerib SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat.

Seitsmekorruseline ja 10 500 ruutmeetri suurune hoone järgib Tervisemaja 2 kontseptsiooni ning on sarnaselt viimasele Apex Arhitektuuribüroo kavandatud.

16. juuni 2026

16. juunil pandi Ülemiste Citys nurgakivi Eesti tuntud botaaniku ja ökoloogi Viktor Masingu järgi nime saanud büroohoonele. 13-korruseline hoone valmib 2027. aastal, lisades Baltikumi suurimasse ärilinnakusse ligi 20 000 ruutmeetrit A-energiaklassi büroopinda.

Masingu maja kerkib Ülemiste Citysse aadressile Lõotsa 1B/C ning valmib järgmise aasta novembris. Hoonet arendab TUC Majas AS ning ehitab AS Merko Ehitus Eesti.

Tulevase Rail Baltica Linda terminali lähedal asuv 27 300-ruutmeetrise brutopinnaga büroohoone koosneb kahest tornist, mis on omavahel ühendatud üheksanda korruseni. Hoone vastab kõrgeimatele keskkonnastandarditele: sellel on A-energiaklass, kaugküte ja -jahutus ning 150 kW päikesepaneelide süsteem.

Finantstulemused

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas perioodil 01.01-30.06.2026 22 572 tuhat eurot (01.01-30.06.2025: 22 320 tuhat eurot) ja puhaskasum 7 106 tuhat eurot (01.01-30.06.2025: 6 173 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital 30.06.2026 oli 250 980 tuhat eurot (31.12.2025 247 374 tuhat eurot ja 30.06.2025 239 186 tuhat eurot). Kokku investeeriti 2026.a. 1. poolaastal hoonete ehitusse ja parendamisse 9 321 tuhat eurot (2025. 1 poolaastal 3 364 tuhat eurot).

Mainor Ülemiste AS kinnisvarainvesteeringute väärtus oli 30.06.2026 seisuga 466 271 tuhat eurot (31.12.2025 456 950 tuhat eurot ja 30.06.2025 451 199 tuhat eurot).

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas 2026. aasta esimese poolaasta lõpu seisuga 37 töötajat, (31.12.2025 38 töötajat, 30.06.2025 37 töötajat) kellele arvestati 2026. aasta esimesel poolaastal brutotasu 1 228 tuhat eurot (2025.a 1 poolaastal: 1 041 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 234 tuhat eurot (2025.a 1. poolaastal: 232 tuhat eurot). Täpsem info lisades 16 ja 20.

Olulisemad finantssuhtarvud	30.06.2026	30.06.2025
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	2,9%	2,6%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	1,5%	1,3%
Käibe ärirentaablus (%)	52,7%	53,4%
Käibe puhasrentaablus (%)	31,5%	27,7%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	1,1%	41,6%

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

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 2026. aasta 6 kuu vahearuande 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 rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus (EL).

2026. aasta 6 kuu konsolideeritud vahearuanne on auditeerimata.



Sten Pärnits

Juhatuse esimees

Tallinn, 17.09.2026

Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
VARAD				
Kinnisvarainvesteeringud	2	466 271*	456 950	451 199*
Materiaalne põhivara	3	1 010	577	62
Immateriaalne põhivara		41	24	84
Ettemaksed		715	311	365
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	4	2 076	2 502	1 686
Finantsinvesteeringud	8	0	2 004	7 000
Raha ja raha ekvivalendid	8	17 589	14 567	12 071
VARAD KOKKU		487 702	476 935	472 467
OMAKAPITAL				
Aktiivkapital nimiväärtuses	9	25 386	25 386	25 386
Ülekurss		22 377	22 377	22 377
Reservkapital		2 539	2 513	2 513
Omaaktsiad	9	-3 500	0	0
Jaotamata kasum		197 072	182 737	182 737
Aruandeperioodi kasum		7 106	14 361	6 173
OMAKAPITAL KOKKU		250 980	247 374	239 186
KOHUSTISED				
Eraldised		114	114	189
Laenukohustised	10	228 401	222 182	225 410
Võlad hankijatele ja muud võlad	11	4 807	3 645	4 113
Saadud ettemaksed	12	3 400	3 620	3 569
KOHUSTISED KOKKU		236 722	229 561	233 281
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		487 702	476 935	472 467

*Ilma kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseta.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
Müügitulu	13	22 572	22 320
Müügikulu	14	-8 402	-8 075
Brutokasum		14 170	14 245
Turustuskulud		-467	-433
Üldhalduskulud	15	-1 838	-1 879
Muud äritulud		63	10
Muud ärikulud		-41	-29
Ärikasum*		11 887	11 914
Intressitulud	17	139	218
Intressikulud	17	-4 628	-5 431
Muud finantstulud ja -kulud		-292	-51
Finantstulud ja -kulud kokku		-4 781	-5 264
Kasum enne maksustamist		7 106*	6 650*
Tulumaks		0	-477
Aruandeperioodi puhaskasum		7 106*	6 173*
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0
Aruandeperioodi koondkasum		7 106*	6 173*

*Ilma kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusteta.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		7 106	6 650
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	56	37
Kasum (-kahjum) põhivara müügist		0	-5
Muud korrigeerimised		18	0
Muud finantstulud ja -kulud		292	51
Intressitulud ja -kulud	17	4 489	5 213
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		5	1 185
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		35	-2 801
Rahavood äritegevusest kokku		12 001	10 330
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-472	-47
Materiaalse põhivara müük		0	48
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-8 185	-3 670
Antud laenude tagasimaksed		0	2
Saadud intressid		139	142
Tasutud muude finantsinvesteeringute eest	8	0	-5 000
Saadud muude finantsinvesteeringute eest		2 004	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-6 514	-8 525
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		14 000	2 588
Saadud laenude tagasimaksed		-2 870	-2 935
Kapitalirendi põhiosa maksed		-35	-86
Arvelduskrediidi muutus		2 617	0
Saadud võlakirjade emiteerimisest	10	6 467	0
Tasutud võlakirjade lunastamisel	10	-13 959	0
Tasutud omaaktsiate soetusel	9	-3 500	0
Makstud intressid		-4 892	-5 632
Makstud muud finantskulud		-293	-310
Makstud dividendid	9	0	-2 468
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 465	-8 843
Rahavood kokku		3 022	-7 038
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	14 567	19 109
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 022	-7 038
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	8	17 589	12 071

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aktia- kapital	Ülekurs	Oma- aktsiad	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2024	25 156	22 377	-1 326	1 920	185 043	233 170
Omaaktsiate tühistamine	-30	0	1 326	0	-1 296	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-2 468	-2 468
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	593	-593	0
Muud muutused omakapitalis	260	0	0	0	2 051	2 311
Kasum perioodil 01.01-30.06.2025	0	0	0	0	6 173	6 173
Muu koondkasum perioodil 01.01-30.06.2025	0	0	0	0	0	0
Saldo 30.06.2025	25 386	22 377	0	2 513	188 910	239 186
Kasum perioodil 01.07-31.12.2025	0	0	0	0	8 188	8 188
Muu koondkasum perioodil 01.07-31.12.2025	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2025	25 386	22 377	0	2 513	197 098	247 374
Omaaktsiate tagasiost	0	0	-3 500	0	0	-3 500
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	26	-26	0
Kasum perioodil 01.01-30.06.2026	0	0	0	0	7 106	7 106
Muu koondkasum perioodil 01.01-30.06.2026	0	0	0	0	0	0
Saldo 30.06.2026	25 386	22 377	-3 500	2 539	204 178	250 980

Real „Muud muutused omakapitalis“ on kajastatud 2025. aasta 1. poolaastal AS-ga Smart City Group ühinemise mõju. Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 9.

Lisad raamatupidamise vahearuandele

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 järgmised Eesti Vabariigis tegutsevad äriühingud 44,66% osalusega Mainor AS, 35,03% osalusega Mulligan Capital OÜ, 11,47% osalusega Logit Eesti OÜ ja 8,84% osalusega Bioinvest OÜ.

Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, metoodika 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. 2026. aasta 6 kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2025. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2026. aasta 6 kuu ja 2025. aasta 6 kuu auditeerimata andmed.

Konsolideeritud raamatupidamise 6 kuu vahearuanne koosneb Mainor Ülemiste AS ning tema tütarettevõtjate Öpiku Majad OÜ, Ülemiste City Residences OÜ ja TUC Majad AS finantsaruannetest.

Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern väljaüritavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Välja üüritava pinna kogumaht seisuga 30.06.2026 oli 193,6 tuhat m², 31.12.2025 199,0 tuhat m², 30.06.2025 199,2 tuhat m².

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2025	456 950
Ostud ja parendused 01.01-30.06.2026	9 321
Saldo seisuga 30.06.2026	466 271

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2024	447 835
Ostud ja parendused 01.01-30.06.2025	3 364
Saldo seisuga 30.06.2025	451 199

Aruandeperioodil (01.01.2026-30.06.2026) investeeriti kinnisvaraobjektidesse 9 321 tuhat eurot (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid 120 tuhat eurot ja kapitaliseeritud palgakulusid ja teenuseid 200 tuhat eurot), võrreldaval perioodil (01.01.2025-30.06.2025) investeeriti kinnisvaraobjektidesse 3 364 tuhat eurot (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid 196 tuhat eurot ja kapitaliseeritud palgakulusid ja teenuseid 184 tuhat eurot).

Lisa 3. Materiaalne põhivara

Jääkmaksumus 31.12.2025	482	92	3	577
sh soetusmaksumus	499	518	3	1 020
sh akumuleeritud kulum	-17	-426	0	-443
01.01.2026-30.06.2026				
Ostud ja parendused	439	42	0	481
Ümberklassifitseerimine ettemaksust	3	0	-3	0
Põhivara müük ja mahakandmine	0	0	0	0
Müüdnud ja maha kantud põhivara kulum	0	0	0	0
Perioodi kulum	-24	-24	0	-48
Jääkmaksumus 30.06.2026	900	110	0	1 010
sh soetusmaksumus	941	560	0	1 501
sh akumuleeritud kulum	-41	-450	0	-491

Jääkmaksumus 31.12.2024	8	76	0	84
sh soetusmaksumus	36	461	0	497
sh akumulieeritud kulum	-28	-385	0	-413
01.01.2025-30.06.2025				
Ostud ja parendused	38	10	0	48
Ümberklassifitseerimine ettemaksust	0	0	0	0
Põhivara müük soetusmaksumuses	-74	0	0	-74
Müüdnud põhivara kulum	31	0	0	31
Perioodi kulum	-3	-24	0	-27
Jääkmaksumus 30.06.2025	0	62	0	62
sh soetusmaksumus	0	471	0	471
sh akumulieeritud kulum	0	-409	0	-409

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2026	Laekumistäht- aeg kuni 1 a.	Laekumistäht- aeg 1 kuni 5 a.
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	5	2 834	2 834	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5	-798	-798	0
Laenu nõuded		0	0	0
Intressinõuded		4	4	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	20	36	36	0
Finantsvarad kokku		2 076	2 076	0

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2025	Laekumistäht- aeg kuni 1 a.	Laekumistäht- aeg 1 kuni 5 a.
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	5	3 038	3 038	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5	-707	-707	0
Laenu nõuded		18	8	10
Intressinõuded		4	4	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	20	149	149	0
Finantsvarad kokku		2 502	2 492	10

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2025	Laekumistäht- aeg kuni 1 a.	Laekumistäht- aeg 1 kuni 5 a.
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	5	2 838	2 838	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	5	-1 281	-1 281	0
Laenu nõuded		18	3	15
Intressinõuded		78	78	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	20	33	33	0
Finantsvarad kokku		1 686	1 671	15

Lisa 5. Nõuded ostjate vastu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Nõuded ostjate vastu	4	2 834	3 038	2 838
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	4	-798	-707	-1 281
Kokku		2 036	2 331	1 557

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01. - 30.06.2026	01.07- 31.12.2025	01.01. - 30.06.2025
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-707	-1 281	-1 152
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	14	-249	221	-246
Lootusetuks tunnistatud nõuded		158	353	117
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks		-798	-707	-1 281

Lisa 6. Maksuvõlad ja ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		30.06.2026		31.12.2025		30.06.2025	
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Maksuameti ettemaksukonto jääk		2		2		2	
Käibemaks		179	97	6	354	5	237
Üksikisiku tulumaks		0	40	0	39	0	40
Sotsiaalmaks		0	70	0	63	0	59
Muud maksud		0	98	0	11	0	563
Kokku	11	181	305	8	467	7	899

Lisa 7. Investeeringud tütarettevõttesse

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

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 30.06.2026	Osaluse määr (%) 31.12.2025	Osaluse määr (%) 30.06.2025
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 %	100 %	100 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Öpiku Majad OÜ	10 250	10 250	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	687	687	687

TÜC Majad AS	119 869	119 869	119 869
Kokku	130 806	130 806	130 806

Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Arvelduskontod pankades	17 589	14 567	12 071
Kokku	17 589	14 567	12 071

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi hoiuseid alates nende omandamise kuupäevast. Pikemaid kui kolmekuulisi tähtajalisi hoiuseid alates omandamise kuupäevast kajastatakse finantsinvesteeringuna.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Muud finantsinvesteeringud	0	2 004	7 000
Intressimäär		2%	2% - 3,15%
Lõpptähtaeg		jaanuar 2026	juuli ja august 2025

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

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Pangad krediidireitinguga A	17 382	14 400	12 009
Pangad krediidireitinguga B	207	167	62

Lisa 9. Aktsiakapital ja omakapital

	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	42 310 032	42 310 032	42 310 032
Aktsiate nimiväärtus <i>(eurodes)</i>	0,6	0,6	0,6
Aktsiakapital <i>(tuhandetes eurodes)</i>	25 386	25 386	25 386
sh. Mainor AS-ile kuuluv aktsiate arv	18 738 379	18 894 681	18 894 681
sh. Mulligan Capital OÜ-le kuuluv aktsiate arv	14 698 599	14 821 204	14 821 204
sh. LOGiT Eesti OÜ-le kuuluv aktsiate arv	4 812 085	4 852 224	4 852 224
sh. Bioinvest OÜ-le kuuluv aktsiate arv	3 710 969	3 741 923	3 741 923
sh. omaaktsiate arv	350 000	0	0

2026. aasta I poolaastal otsustasid aktsionärid anda AS Mainor Ülemistele õiguse omandada 350 000 oma aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot tasudes kokku 3 500 tuhat eurot.

Mainor Ülemiste AS sõlmis 14.02.2025 ühinemislepingu Smart City Group AS-ga. Smart City Group AS oli Mainor Ülemiste AS suuraksionär, omades ligikaudu 60% Mainor Ülemiste AS aktsiatest. Ühinemise eesmärk oli investori kaasamise lõpuleviimisenä ühendada Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS viisil, et Smart City Group AS vara ühendatakse Mainor Ülemiste AS-i varaga. 06.06.2025.a jõustus Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS ühinemine ühinemiskande tegemisega ühendava ühingu Mainor Ülemiste AS registrikaardile. Ühinemislepingu alusel suurendati Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali Smart City Group AS vara arvelt mitterahalise sissemakse teel 259 846,80 euro võrra emiteerides selleks 433 078 aktsiat.

2025. aasta I poolaastal maksti aktsionäridele 2024. aasta puhaskasumist dividende summas 2 468 tuhat eurot st. dividend aktsia kohta oli 5,89 euro senti.

Vastavalt Mainor Ülemiste AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali kuni põhikirjas sätestatud piirmäärani. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. 2026 aasta I poolaastal suurendati Mainor Ülemiste AS reservkapitali 26 tuhande euro võrra 2025 aasta I poolaastal 593 tuhande euro võrra.

Lisa 10. Laenukohustised

	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
(tuhandetes eurodes)	30.06.2026	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	215 692	8 723	206 969	0
sh. Coop Pank AS	2 958	56	2 902	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	39 032	3772	35 260	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	79 349	2 463	76 886	0
sh. Swedbank AS	94 353	2 432	91 921	0
Laenud seotud osapooltelt	3 000	0	0	3 000
Võlakirjad	9 614	0	9 614	0
Kapitalirendi kohustis	95	71	24	0
Kokku	228 401	8 794	216 607	3 000
	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	201 946	5 395	196 551	0
sh. Coop Pank AS	2 987	58	2 929	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	32 928	764	32 164	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	70 479	2 158	68 321	0
sh. Swedbank AS	95 552	2 415	93 137	0
Laenud seotud osapooltelt	3 000	0	0	3 000
Võlakirjad	17 106	5 000	12 106	0
Kapitalirendi kohustised	130	70	60	0
Kokku	222 182	10 465	208 717	3 000

(tuhandetes eurodes)	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
	30.06.2025	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	205 140	78 932	126 208	0
sh. Coop Pank AS	3 014	46	2 968	0
sh. LHV Pank AS	5 000	5 000	0	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	31 594	764	30 830	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	70 739	70 739	0	0
sh. Swedbank AS	94 793	2 383	92 410	0
Laenud seotud osapooltelt	3 000	0	0	3 000
Võlakirjad	17 106	5 000	12 106	0
Kapitalirendi kohustis	164	69	95	0
Kokku	225 410	84 001	138 409	3 000

Pangalaenude intressid jäävad vahemikku euribor + 1,6% - euribor + 1,75% (31.12.2025 euribor + 1,6% - euribor + 1,75% ja (30.06.2025 euribor + 1,65% - euribor + 4,95%). Laenude tagastamistähtajad on aastatel 2027-2031.

Seotud osapooltelt saadud laenu intress on 6 kuu euribor + 4%, kuid mitte vähem kui 7% aastas, tagastamistähtaeg on 2031. aastal.

Rendikohustiste intress on 6 kuu euribor + 1,9%, tagastamistähtaeg 2027. aastal.

Öpiku Majad OÜ sõlmis 2025. aastas teises pooles lisa SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaadi laenulepingule Tervisemaja 3 ehituse finantseerimiseks summas 13 000 tuhat eurot (laenu ei ole 30.06.2026 seisuga kasutusele võetud) ja laenu tagastamiseks emaettevõttele Mainor Ülemiste AS summas 10 000 tuhat eurot (laen võeti kasutusele 2026. aasta I poolaastal).

2026.a. I kvartalis sõlmis Mainor Ülemiste AS arvelduskrediidilepingu OP Bank Eesti filiaaliga limiidiga 3 500 tuhat eurot ning lisa OP Bank Eesti filiaaliga sõlmitud laenulepingule täiendava 4 000 tuhande euro kasutuselevõtuks võlakirjade refinantseerimiseks.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS, Öpiku Majad OÜ ja TÜC Majad AS kinnistuid bilansilise väärtusega 466 271 tuhat eurot (31.12.2025 456 950 tuhat eurot, 30.06.2025 451 199 tuhat eurot).

2026.a. jaanuaris otsustas Mainor Ülemiste AS pakkuda suunatud võlakirjaemissiooni raames Balti investoritele 4-aastaseid tagamata võlakirju. Programmi esimeses seerias pakuti kuni 8 000 võlakirja nominaalväärtusega 1 000 eurot ja fikseeritud intressimääraga 6% aastas. Kokku märkisid investorid võlakirju peaaegu 11 miljoni euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust peaaegu 1,4 korda rohkem. Mainor Ülemiste juhatus otsustas suurendada emissiooni 9 614 tuhande euroni.

Võlakirjaemissioonist saadud vahendeid kasutati 2023. aasta märtsis emiteeritud Mainor Ülemiste 10.03.2027 võlakirjade (ISIN: EE3300003136) ennetähtaegseks lunastamiseks ja Ülemiste City linnaku edasiseks arendamiseks.

2026.a. veebruaris otsustas Mainor Ülemiste AS ennetähtaegselt lunastada varasemalt emiteeritud võlakirjad (ISIN: EE3300003136). Ennetähtaegne lunastamine toimus kooskõlas võlakirjade tingimustega, mille kohaselt on täielik või osaline lunastamine lubatud intressimakse kuupäeval ning investoreid sellest 30 päeva ette teavitades. Lunastamise päevaks oli 10. märts 2026 ja

võlakirjaomanike nimekiri fikseeriti 9. märtsi 2026 tööpäeva lõpu seisuga. Ennetähtaegselt lunastati kõik 121 060 võlakirja. Ühe võlakirja nimiväärtus oli 100 eurot, intressimäär 8,5%, tehingu kogu väärtus nominaalsummas 12 106 tuhat eurot. Võlakirjaomanikele maksti lunastusmaksena välja võlakirjade nimiväärtus, lunastamise teostamise päevaks arvestatud ja tasumata intress ning ennetähtaegse lunastamise preemia vastavalt võlakirjatingimustele. Suurematele võlakirjaomanikele pakuti võimalust konverteerida lunastatavad võlakirjad uude emissiooni, mis toimus suunatud pakkumisena.

Emiteeritud võlakirjade eest laekus 6 467 tuhat eurot. 10.03.2027 lunastustähtajaga võlakirjade lunastamisel tasuti 8 959 tuhat eurot. 3 147 tuhande euro ulatuses otsustasid 10.03.2027 lunastustähtajaga võlakirja omanikud jätkata uues emissioonis, rahalist arveldamist ei toimunud.

2021. aasta juunis viidi läbi 5 000 tuhande euro suurune tagamata võlakirjaemissioon (ISIN EE3300002138) lunastustähtajaga 10.06.2026 ja intressiga 4,75%, võlakirjade pakkumise müügihind oli võrdne nominaalväärtusega. Võlakirjad lunastati vastavalt võlakirjade tingimustele.

Lisa 11. Võlad hankijatele ja muud võlad

		Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2026	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		3 233	3 233	0
Muud võlad		333	333	0
sh intressivõlad		330	330	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	20	695	695	0
Finantskohustised kokku		4 261	4 261	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		241	241	0
Maksuvõlad	6	305	305	0
Mittefinantskohustised kokku		546	546	0
KOKKU		4 807	4 807	0

		Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2025	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		1 995	1 995	0
Muud võlad		577	577	0
sh intressivõlad		469	469	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	20	312	312	0
Finantskohustised kokku		2 884	2 884	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		294	294	0
Maksuvõlad	6	467	467	0
Mittefinantskohustised kokku		761	761	0
KOKKU		3 645	3 645	0

Jaotus järelejäanud tähtaja järgi

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	30.06.2025	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 142	2 142	0
Muud võlad		611	611	0
sh intressivõlad		528	528	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	20	229	229	0
Finantskohustised kokku		2 982	2 982	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		232	232	0
Maksuvõlad	6	899	899	0
Mittefinantskohustised kokku		1 131	1 131	0
KOKKU		4 113	4 113	0

Lisa 12. Saadud ettemaksed

	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2026	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	3 400	1 429	1 971

	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2025	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	3 620	1 612	2 008

	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2025	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	3 569	1 462	2 107

Saadud ettemaksetena on kajastatud üürikuult saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele ning muud tulevaste perioodide tulud.

Lisa 13. Müügitulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Müügitulud kliendilepingutest		
Muu müügitulu	3 395	3 786
Haldusteenuste müügitulu	5 222	4 647
Müügitulud kliendilepingutest kokku	8 617	8 433
Üüritulu		
Üüritulu	13 955	13 887
Üüritulu kokku	13 955	13 887
Müügitulu kokku	22 572	22 320

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Müügitulud kliendilepingutest		
Haldusteenuste müügitulu	2 944	2 515
Edasimüüdud elekter, vesi, gaas, soojus, jahutus	2 278	2 132
Konverentsiteenuste müügitulu	336	333
Majutusteenuse müügitulu	469	395
Parkimise müügitulu	953	912
Valgusreklaami müügitulu	50	49
Ühekordsete teenuste müügitulu	1 587	2 097
Müügitulud kliendilepingutest kokku	8 617	8 433
Üüritulud		
Kasvukontori üüritulu	216	184
Büroopinna üüritulu	11 576	11 476
Tootmispinna üüritulu	376	332
Muu pinna üüritulu	1 688	1 804
Garaaži üüritulu	99	91
Üüritulud kokku	13 955	13 887
Müügitulu kokku	22 572	22 320

Lisa 14. Müügikulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Elektrienergia		-1 548	-1 444
Soojusenergia		-756	-756
Vesi ja kanalisatsioon		-117	-125
Puhastusteenused		-1 557	-1 526
Riiklikud ja kohalikud maksud		-86	-79
Kinnisvara haldamise kulud		-1 741	-1 321
Eeldatav krediidikahjum	5	-249	-246
Tööjõukulud		-638	-563
Muud		-1 710	-2 015
Kokku		-8 402	-8 075

Lisa 15. Üldhalduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Tööjõukulud	-644	-554
Amortisatsioonikulu	-56	-37
Juhtimistasud	-150	-198
IT kulud ja programmide haldus	-271	-196
Juriidilised-, arendus-, konsultatsiooni kulud	-467	-654
Muud üldhalduskulud	-250	-240
Kokku	-1 838	-1 879

Lisa 16. Tööjõukulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Palgakulu	-1 079	-904
Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks	-360	-301
Kokku	-1 439	-1 205
Töötajate ja juhatuse liikmete keskmine arv taandatuna täistööajale	37,9	29,2

Tööjõukulusid on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra perioodil 01.01-30.06.2026 summas 200 tuhat eurot (01.01-30.06.2025: 184 tuhat eurot), vaata ka lisa 2. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 20.

Lisa 17. Intressitulud ja intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Intressitulud hoiustelt		139	218
Intressitulud kokku		139	218

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Intressikulud pangalaenudelt		-4 036	-4 689
Intressikulud muudelt laenudelt	20	-104	-104
Intressikulud rendikohustistelt		-2	-5
Intressikulud võlakirjadelt		-486	-633
Intressikulud kokku		-4 628	-5 431

Lisa 18. KasutusrentKontsern kui rendileandja

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Kasutusrenditulu	13	13 955	13 887
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	2	466 271	451 199

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispiindu.

Mittekatkestatavaks perioodiks loetakse määratud tähtajaga sõlmitud lepingute lõpptähtaega. Lepingute puhul, mille katkestamiseks on nõutav etteteatamise aeg, loetakse mittekatestatavaks perioodiks ette teatamise aeg. Kontsernis sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat.

Lepingu tähtaja lõppemisel ei pikene leping automaatselt. Pärast tähtaja möödumist võib leping muutuda tähtajatuks või siis pikendatakse lepingut, leppides kokku uued tingimused järgnevaks üüriperioodiks.

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis on kokku lepitud lepingus või mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud Eesti tarbijahinnaindeksile (THI), kuid on ka erinevaid kokkuleppeid või kehtestatud piirmäär, mida ei või ületada.

Lisa 19. Tulumaks

Kontserni jaotamata kasum seisuga 30.06.2026 moodustas 204 178 tuhat eurot (31.12.2025 197 098 ja 30.06.2025 188 910 tuhat eurot). Alates 1. jaanuarist 2025 kohaldatakse jaotamata kasumist väljamakstavatele dividendidele tulumaksumäära 22/78 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 22% jaotatava kasumi brutosummast).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 44 919 tuhat eurot (31.12.2025: 43 362 tuhat eurot ja 30.06.2025 41 560 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 159 259 tuhat eurot (31.12.2025: 153 736 tuhat eurot ja 30.06.2025 147 350 tuhat eurot).

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes eurodes)

Mainor Ülemiste ASi seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS (44,66%),
- Ettevõtte omanikud Mulligan Capital OÜ (35,03%), Logit Eesti OÜ (11,47%), Bioinvest OÜ (8,84%)
- Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
- Eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevaid ettevõtted

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjutatud lahti lisa 9.

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes	Nõuded 30.06.2026	Kohustised 30.06.2026	Nõuded 31.12.2025	Kohustised 31.12.2025	Nõuded 30.06.2025	Kohustised 30.06.2025
Emaettevõtja	4	2	8	0	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad	32	749	141	368	33	286
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	0	3 052	0	3 071	0	3 052
Kokku	36	3 803	149	3 439	33	3 338
sh saadud laenud	0	3 000	0	3 000	0	3 000

<i>sh intressivõlg</i>	0	52	0	53	0	52
<i>sh võlad tarnijatele</i>	0	695	0	330	0	229
<i>sh saadud tagatisraha</i>	0	56	0	56	0	56

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 01.01.2026- 30.06.2026	Ostud	Müügid	Intressikulud ja muud finantskulu
Emaettevõtja Mainor AS	-480	34	-33
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad	-1 799	842	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtjad	-12	7	-104

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 01.01.2025- 30.06.2025	Ostud	Müügid	Intressikulud ja muud finantskulu
Emaettevõtja Mainor AS	-659	33	-19
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad	-1 548	738	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtjad	-8	10	-104

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad, kellega 2026. aasta esimesel poolaastal tehti tehinguid, olid: Mainor AS, Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Mairenestal OÜ, Tallinn International School OÜ.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2026. aasta esimesel poolaastal tehti tehinguid olid: OÜ Nets, OÜ Ülemiste Center, OÜ Neokapital.

Kinnisvarainvesteeringuid ja põhivara osteti 2026. aasta I poolaastal konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 215 tuhat eurot, 2025. aasta I poolaastal 69 tuhat eurot .

Juhatuse- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeperioodil brutotasu 234 tuhat eurot (2025.a. 6 kuud: 232 tuhat eurot).

Lisa 21. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	81 844*	81 370	78 948*
Materiaalne põhivara	549	94	62
Immateriaalne põhivara	41	24	77
Investeeringud tütarettevõtetesse	130 806	130 806	130 806
Ettemaksed	108	123	114
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	20 008	26 261	22 265
Finantsinvesteeringud	0	0	5 000
Raha ja raha ekvivalendid	252	352	1 241
VARAD KOKKU	233 608	239 030	238 513
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 386	25 386	25 386
Ülekurss	22 377	22 377	22 377
Omaaktsiad	-3 500	0	0
Reservkapital	2 539	2 513	2 513
Jaotamata kasum	137 266	134 338	134 338
Aruandeperioodi kasum	-322	2 954	-978
OMAKAPITAL KOKKU	183 746	187 568	183 636
KOHUSTISED			
Eraldised	114	114	189
Laenukohustised	44 396	45 681	50 958
Võlad hankijatele ja muud võlad	1 328	1 686	3 484
Saadud ettemaksed	4 024	3 981	246
KOHUSTISED KOKKU	49 862	51 462	54 877
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	233 608	239 030	238 513

*Ilma Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringut ümberhindluseta.

Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
Müügitulu	6 814	6 635
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 326	-3 252
Brutokasum	3 488	3 383
Turustuskulud	-427	-413
Üldhalduskulud	-1 978	-2 006
Muud äritulud	16	6
Muud ärikulud	-22	-19
Ärikasum	1 077	951
Intressitulud	2	150
Intressikulud	-1 109	-1 580
Muud finantstulud ja -kulud	-292	-22
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 399	-1 452
Kasum enne maksustamist	-322	-501
Tulumaks	0	-477
Aruandeperioodi puhaskasum	-322*	-978*
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	-322*	-978*

*Ilma Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusteta.

Konsolideerimata rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Kasum enne maksustamist	-322	-978
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	35	35
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-5
Muud finantstulud ja- kulud	292	22
Intressitulud	-2	-150
Intressikulud	1 109	1 580
Tulumaks	0	477
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-1 884	-2 359
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus	-184	-3 344
Rahavood äritegevusest kokku	-956	-4 722
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-472	-41
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	48
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-494	-1 386
Kinnisvarainvesteeringu koosseisu oleva vara müük	652	0
Antud laenude tagasimaksed	7 500	0
Saadud intressid	2	74
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	-5 000
Rahavood investeerimistegevusest kokku	7 188	-6 305
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	4 000	735
Saadud laenude tagasimaksed	- 410	- 247
Kapitalirendi põhiosa maksed	0	-52
Arvelduskrediidi muutus	2 617	0
Laekunud võlakirjade emiteerimisest	6 467	0
Tasutud võlakirjade lunastamisel	-13 959	0
Tasutud oma aktsiate soetusel	-3 500	0
Makstud intressid	-1 253	-1 574
Muud väljaminekud finantseerimistegevusest	-293	-281
Makstud dividendid	0	-2 468
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-6 331	-3 887
Rahavood kokku	-99	-14 914
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	351	16 155
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>	-99	-14 914
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	252	1 241

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aksia- kapital	Ülekurs	Oma- aktsiad	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 30.06.2025	25 386	22 377	0	2 513	133 360	183 636
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	184 926	184 926
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 806	-130 806
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2025	25 386	22 377	0	2 513	187 480	237 756
Perioodi 01.07- 31.12.2025						
kasum	0	0	0	0	3 932	3 932
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2025	25 386	22 377	0	2 513	137 292	187 568
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	186 899	186 899
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 806	-130 806
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2025	25 386	22 377	0	2 513	193 385	243 661
Omaaktsiate tagasiost	0	0	-3 500	0	0	-3 500
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	26	-26	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	-322	-322
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Saldo 30.06.2026	25 386	22 377	-3 500	2 539	136 944	183 746
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	194 327	194 327
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 806	-130 806
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 30.06.2026	25 386	22 377	-3 500	2 539	200 465	247 267

Erinevus konsolideeritud ja korrigeeritud konsolideerimata omakapitali vahel on tingitud Mainor Ülemiste AS poolt Öpiku Majad OÜ kasuks seatud hoonestusõigusega seotud tehingutest.