

Mainor Ülemiste AS

2019. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2019

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

Registrikood: 10348595

Aadress: Valukoja 8 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 046992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Audiitor: Deloitte Audit Eesti AS

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

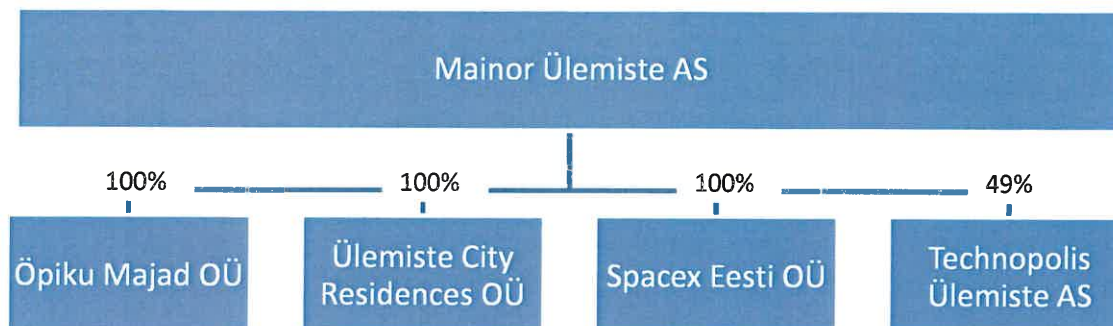
Sisukord

Sisukord.....	1
Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	6
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	7
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	11
Lisa 1. Aruandev üksus.....	11
Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine	11
Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	15
Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted.....	35
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine.....	36
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	40
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	42
Lisa 8. Immateriaalne põhivara.....	43
Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed.....	43
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu	44
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	44
Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse	45
Lisa 13. Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud.....	47
Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid	48
Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital	48
Lisa 16. Laenukohustised	49
Lisa 17. Võlad ja ettemaksed	50
Lisa 18. Eraldised.....	51
Lisa 19. Müügitulu.....	51
Lisa 20. Muud äritulud	52
Lisa 21. Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	52
Lisa 22. Turustuskulud	52
Lisa 23. Üldhalduskulud	53

Lisa 24. Tööjõukulud	53
Lisa 25. Muud ärikulud	53
Lisa 26. Intressitulud	54
Lisa 27. Intressikulud	54
Lisa 28. Muud finantstulud ja -kulud	54
Lisa 29. Kasutusrent	54
Lisa 30. Tulumaks	55
Lisa 31. Tehingud seotud osapooltega	56
Lisa 32. Sündmused pärast aruandekuupäeva	57
Lisa 33. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne	58
Lisa 34. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	59
Lisa 35. Konsolideerimata rahavoogude aruanne	60
Lisa 36. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	61
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	62
Kasumi jaotamise ettepanek	64
Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	65

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur



2019. aastal tegeles ettevõtte Ülemiste City büroolinnaku arendamisega, sh uute hoonete ehitamise ja vanade renoveerimisega, pindade väljaüürimise ning üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega, uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

Mainor Ülemiste AS ja Mainor AS teevad aktiivselt koostööd riiklike asutustega ja 2019. aasta 19. veebruaril avas Eesti Vabariigi president Kersti Kaljulaid Ülemiste City Öpiku majas uue e-Eesti Esitluskeskuse mis tutvustab kõrgetele era- ja avaliku sektori esindajatest väliskülalistele meie ainulaadset digiühiskonna ja e-lahendusi.

2018. aastal alustati Valukoja 7 büroohoone ümber ehitamist Ülemiste Tervisemajaks. 2019. aasta novembris avati Ülemiste Tervisemaja I etapp, kus tegutsevad perearstid, Benu Apteek Eesti OÜ, Synlab Eesti OÜ, Qvalitas Arstikeskus AS ja Medemis OÜ. 2020. aastal on lisandumas Ülemiste Tervisemajja eriarste, töötervishoiu, taastusravi- ja funktsionaaldiagnostika teenuseid ning nagu igale innovaatilisele keskkonnale omaselt on plaanis viimane korrus pühendada meditsiini tulevikule ehk meditsiinivaldkonna ja -tehnika alastele startup-ettevõtetele, üüritava pind on üle 5 000 m².

Mainor Ülemiste ASi tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ jätkas 2018. aastal alustatud Valukoja 10 kinnistul Lurichi maja ehitamist. Lurichi maja koosneb kahesthoonest, millest üks on 8. korruseline büroohoone ja teine 13. korruseline majutushoone. Majutushoones on 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit, mida opereerib 2019. aastal loodud ettevõtte Ülemiste City Residence OÜ. Mainor Ülemiste ASi 100% osalusega tütarettevõtte Ülemiste City Residence on loodud majutusteenuse pakkumiseks Ülemiste Citys. Ettevõtte töötas 2019. aasta jooksul välja teenuskontseptsiooni, ärimudeli ja sõlmis edukalt esimesed majutusteenuse lepingud Ülemiste Citys asuvate ettevõtetega. Majutusteenus on suunatud eelkõige linnaku välislastele ja spetsialistidele. Lurichi maja valmib 2020. aasta kevad-suvel.

Ülemiste City teenusportfelli laiendamiseks alustati Valukoja 12 kinnistul asuva endise tootmishoone ümberehitust Baltimaade suuruselt teiseks siseranna võrkpallihalliks. Hoones saab mängida rannavõrkpalli, -tennist, -käsipalli, -jalgpalli ja muid liivarannale sobivaid mänge. 1890 ruutmeetril aastaringselt soojal rannaliival saab pidada ka kontserte ja tähtsündmusi. Ülemiste City Beach House avab uksed 2020. aasta kevadel.

2019. aasta detsembris allkirjastati ehitusettevõttega Nordecon Betoon OÜ Sepise 8 aadressil asuva parkimismaja teise etapi ehitusleping, mille valmimisel luuakse Ülemiste City-sse juurde 453 parkimiskohta. Parkimismaja teenindab eelkõige Öpiku kvartalis töötavaid ja seda külastavaid inimesi.

Öpiku maja kõrval oleval Sepise 7 kinnistul jätkati 2018. aastal algatatud detailplaneeringu menetlust sooviga ehitada 25 100 m² suletud brutopinnaga 12. kordne büroohoone. Sepise 7 kinnistule planeeritavat Alma Tominga nimelist büroohonet projekteeriti 2019. aastal edasi eesmärgiga alustada ehitust 2020. aasta lõpul või 2021. aasta alguses. Jätkus Valukoja 7 detailplaneeringu menetlus, et muuta maa funktsionaalsust tootmismaast ärimaaks ning luua sinna tulevikus Ülemiste City hariduskompleks, kus jätkavad uutes hoonetes tegevust Tallinna Rahvusvaheline Kool, Emili Kool, Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor ja Kalli-Kalli lasteaed.

2019. aastal alustati Sepise 7 kinnistule planeeritava Alma Tominga nimelise büroohoone projekteerimist arhitektuurikonkursi võitnud arhitektuuribürooga Pluss ja Valukoja 7 kinnistule planeeritava hariduskompleksi projekteerimist arhitektuuribürooga 3+1 Arhitektid.

Mainor Ülemiste koostöös partnerite Mainor AS, Technopolis Ülemiste AS, TalTech, Tallinna linna ja Ericsson AS-iga kutsus ellu Tuleviku linna professuuri, mille eesmärgiks on linnas ja linnakus kogutud andmete analüüsist teha parimaid otsuseid kvaliteetse linna keskkonna kujundamiseks.

2019. aastal jätkati mitmete IT arendusprojektidega, et parandada Ülemiste City-s töötavate inimeste ja külastajate kliendikogemust. Turvalisema keskkonna tagamiseks paigaldati 2019. aastal Ülemiste Citys Öpiku maja kõrvale Eesti esimene nutikas ülekäigurada. Autode jaoks on nutikal ülekäigurajal 360-kraadine tavakaamera pluss lidar, loomulikult radar, samuti paigaldati õhukvaliteedi mõõtmise sensorid, autode loendur ning infrapunaandur teeolude tuvastamiseks.

2019. aastal investeeris Mainor Ülemiste 110 tuhat eurot Valukoja tänava rekonstrueerimiseks. Kokku investeeriti 2019. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 14 406 tuhat eurot. Laenu võeti 2019. aastal 47 367 tuhat eurot ja tagastati laene 38 632 tuhat eurot.

Keskmine äripindade üürihind tõusis 2019. aastal 7,4% võrra. Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on 137 780 tuhat eurot ja suurenes võrreldes eelmise aastaga 15 150 tuhat eurot. Mainor Ülemiste ASi 49% osaluse väärtus sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS on 40 314 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 2 566 tuhande euro võrra.

Arendatakse edasi Ülemiste City arengukontseptsiooni, mille eesmärk on muuta linnak mitmeotstarbeliseks ja elavaks asumiks, mis sobib nii töötamiseks, elamiseks, õppimiseks kui puhkamiseks. Linnaosa eesmärgiks on tõusta suurimaks teadmiste tuginevaks majanduskeskkonnaks Baltimaades ja kasvada 2025. aastaks ööpäevaringselt toimivaks multifunktsionaalseks linnakuks, kus õpib, töötab ja elab 20 000 inimest.

Koos ettevõtetega Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS ja Ülemiste Center OÜ töötatakse välja Euroopa väljaku kontseptsiooni, mis hakkab ühendama ehitatava Rail Balticu reisiterminali kaubandus- ja meelelahutuskeskusi, Tallinna lennujaama ja teiste piirkonna arendusi.

Omanikele maksti dividende 1 400 tuhat eurot.

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas aasta lõpu seisuga 20 töötajat, kellele on arvestatud kokku tasu 710 tuhat eurot (2018: 624 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 256 tuhat eurot (2018: 235 tuhat eurot). Vaata ka lisa 24 ja 31.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2019. aastal 10 564 tuhat eurot (2018: 8 798 tuhat eurot), muud äritulud 947 tuhat eurot (2018: 2 811 tuhat eurot) ja puhaskasum 12 102 tuhat eurot (2018: 9 334 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2019 on 109 742 tuhat eurot ja eelneval aruandeaastal vastavalt 100 039 tuhat eurot.

7. detsembril 2018 toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati vähendada aktsiakapitali 5,2% ehk 1 000 000,20 euro võrra 18 199 999,80 euron. Kanne registreeriti Äriregistris 01. aprillil 2019. aastal.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2019	31.12.2018
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	11,5%	9,7%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	6,3%	5,5%
Käibe ärirentaablus (%)	140,9%	134,9%
Käibe puhasrentaablus (%)	114,6%	106,1%
Dividenditase (%)	15,0%	14,5%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	20,1%	14,5%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / aruandeaasta keskmine omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / aruandeaasta keskmine vara x 100

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Dividenditase (%) = makstud dividendid / eelmise aasta puhaskasum x 100

Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeperioodi müügitulu / aruandeperioodile eelnenud perioodi müügitulu – 1) x 100

Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande heakskiitmisega kinnitab juhatus Mainor Ülemiste ASi ja temaga seotud ettevõtete andmete õigsust ja täielikkust, sh seda, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kontserni finantsseisundit, rahavoogusid ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani, on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtte on jätkuvalt tegutsevad

Mainor Ülemiste AS 2019. aasta majandusaasta aruanne on allkirjastanud:

 (allkiri, kuupäev) 21.04.2020	 (allkiri, kuupäev) 21.04.2020	 (allkiri, kuupäev) 21.04.2020
Margus Nõlvak	Rein Suurväli	Ursel Velve
Juhatuse liige	Juhatuse liige	Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	6	137 780	122 630
Materiaalne põhivara	7	130	100
Immateriaalne põhivara	8	128	53
Nõuded ja ettemaksed	9	9 801	10 597
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	13	40 314	37 748
Raha ja raha ekvivalendid	14	12 937	9 620
VARAD KOKKU		201 090	180 748
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	15	18 200	19 200
Reservkapital		1 920	1 920
Jaotamata kasum		77 520	69 585
Aruandeperioodi kasum		12 102	9 334
OMAKAPITAL KOKKU		109 742	100 039
KOHUSTISED			
Eraldised	18	264	263
Laenukohustised	16	86 511	77 807
Tuletisinstrumendid		345	126
Võlad ja ettemaksed	17	4 228	2 513
KOHUSTISED KOKKU		91 348	80 709
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		201 090	180 748

Lisad lehekülgedel 11-61 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	2019	2018
Müügitulu	19	10 564	8 798
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21	- 3 019	-2 742
Brutokasum		7 545	6 056
Turustuskulud	22	-191	-185
Üldhalduskulud	23	-2 208	-2 257
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringutest	13	8 807	5 463
Muud äritulud	20	947	2 811
Muud ärikulud	25	-11	-15
Ärikasum		14 889	11 873
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	26	266	422
Intressikulud	27	-2 705	-2 600
Muud finantstulud ja -kulud	28	-333	-361
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 772	-2 539
Kasum enne maksustamist		12 117	9 334
Tulumaks	30	-15	0
Aruandeperioodi puhaskasum		12 102	9 334
Aruandeperioodi muu koondkasum		12 102	9 334
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		12 102	9 334

Lisad lehekülgedel 11-61 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2019	2018
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		12 117	9 334
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	73	45
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	7	0	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-945	-2 777
Muud korrigeerimised	10	37	438
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13	-8 807	-5 463
Muud finantstulud ja -kulud	28	333	361
Intressitulud/-kulud	26,27	2 439	2 178
Tulumaks dividendidelt	30	15	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-118	-4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 501	-1 260
Rahavood äritegevusest kokku		6 645	2 852
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		0	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7,8	-178	-115
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	6	-14 205	-17 783
Antud laenud	9	0	-25
Saadud intressid		197	2
Saadud dividendid	13,31	1 341	1 232
Muud laekumised investeerimistegevusest	13,31	5 640	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-7 205	-16 689
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	47 367	24 634
Saadud laenude tagasimaksed	16	-38 632	-8 998
Võlakirjade emitteerimine	16	0	7 380
Võlakirjade lunastamine	16	0	-5 000
Kapitalirendi põhiosa maksed		-31	-31
Aktsiakapitali vähendamine		-1 000	0
Makstud intressid		-2 412	-2 627
Makstud dividendid	15	-1 400	-1 232
Makstud dividendide tulumaks		-15	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest		140	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		-140	-69
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 877	14 057
Rahavood kokku		3 317	220
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	9 620	9 400
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 317	220
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	14	12 937	9 620

Lisad lehekülgedel 11-61 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne*(tuhandetes eurodes)*

	Aktiikapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	19 200	1 920	70 817	91 937
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 232	-1 232
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	9 334	9 334
Saldo 31.12.2018	19 200	1 920	78 919	100 039
Aktiikapitali vähendamine	-1 000	0	0	-1 000
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 400	-1 400
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	12 102	12 102
Saldo 31.12.2019	18 200	1 920	89 622	109 742

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 11-61 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

Mainor Ülemiste AS (edaspidi ka „kontsern“ või „ettevõtte“) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing, kelle põhitegevusala on Tallinna Lennujaama kõrval asetseval endisel Dvigateli tehase territooriumil asuva Ülemiste City ärilinnaku arendus. Mainor Ülemiste ASi aktsionärid on 83,84% osalusega Eesti Vabariigis tegutsev äriühing Smart City Group AS ja 16,16% osalusega Logit Eesti AS.

Mainor Ülemiste ASi majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2019 kuni 31.12.2019 võrreldav periood on 01.01.2018 kuni 31.12.2018. Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, metoodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades.

Juhatus kiitis käesoleva raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks. Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale äriseadustikule peab käesoleva majandusaasta aruande heaks kiitma ka nõukogu ja selle peavad kinnitama aktsionärid. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne kinnitamata jätta ning nõuda uue aruande koostamist.

Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine

Uued ja muudetud rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (IFRS)

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) on välja andnud järgmised standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis kohalduvad 2019. aastal või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Nimetatud standardite kohaldamine kontserni poolt eeldab, et need on vastu võetud ka Euroopa Liidus, juhul kui uuendused ei ole kooskõlas varasemate IFRS sätetega.

Aruandeperioodil rakendatud uued standardid, muudatused ja tõlgendused

Järgnevad standardite muudatused, mis on välja antud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt ning vastu võetud ka Euroopa Liidus, hakkasid kehtima aruandlusperioodil:

- IFRS 16 Rendilepingud – Euroopa Liidus vastu võetud 31. oktoobril 2017, rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontsern rakendas IFRS 16 kasutades modifitseeritud tagasiulatuvat lähenemisviisi koos lihtsustavate abinõudega. Tulenevalt sellest ei korrigeerita 2018. aasta võrdlusandmeid – see tähendab, et võrdlusandmed on esitatud, nagu eelnevatel perioodidel, vastavalt IAS 17le ja sellega seotud tõlgendustele. Arvestuspõhimõtete muudatuste üksikasjad on avaldatud allpool. Lisaks ei ole IFRS 16 avalikustamisinõudeid rakendatud võrdlusandmetele.

Rendi mõiste

Eelnevalt määras kontsern lepingu sõlmimisel, kas leping sisaldab endas renti või mitte vastavalt IFRIC 4 „Kindlakstegemine, kas kokkulepe hõlmab renti“. Nüüd hindab kontsern, kas leping sisaldab endas renti, lähtudes rendi definitsioonist, nagu on selgitatud lisas olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted osas „Rendiarvestus“.

Üleminekul IFRS 16le, otsustas kontsern rakendada praktilist abinõud, mille kohaselt üleminekukuupäeval rakendatakse lepingutele jätkuvalt IAS 17 ja IFRIC 4 rendi mõistet ning uut rendi mõistet rakendatakse ainult uutele lepingutele või lepingute muudatustele. See tähendab, et lepingud, mida IAS 17 ja IFRIC 4 kohaselt ei peetud rendilepinguteks, ei hinnatud ümber vastavalt sellele, kas IFRS 16 kohaselt on tegemist rendilepinguga. Seetõttu rakendati IFRS 16 mõistet rendist ainult 1. jaanuaril 2019 või pärast seda sõlmitud või muudetud lepingutele.

Kontsern kui rentnik

Varem klassifitseeris kontsern rendi kas kasutus- või kapitalirendiks, tuginedes hinnangule, kas rendilepinguga kanti kontsernile üle kõik alusvara omamisega seotud riskid ja hüved. IFRS 16 reeglite kohaselt kajastatakse enamiku rendilepingutest kasutusõiguse varana ning rendikohustusena. Kontsern kasutas IFRS 16 rakendamisel rendilepingutele, mis olid varem IAS 17 kohaselt klassifitseeritud kasutusrendiks lihtsustavaid abinõusid. Eelkõige:

1. Ei kajastatud kasutusõiguse vara ning rendikohustust rendilepingutele, mis lõpevad 12 kuu jooksul alates ülemineku kuupäevast;
2. Ei kajastatud kasutusõiguse vara ning rendikohustust rendilepingutele, mis on väikese alusvara väärtusega. Väikese alusvara väärtusega varad hõlmavad enamuses mööblit ja kontoritehnikat.

Kontsern kui rendileandja

Kontsern ei pea IFRS 16le üleminekul muudatusi tegema, kui kontsern on rendileandja. Kontsern on rakendanud IFRS 15 arvestuspõhimõtteid, et jaotada lepingutes olev tasu rendile ning rendile mittekuuluvate komponentide vahel.

IFRS 16 standardi mõju finantsaruannetele

Kontsern ei kajastanud IFRS 16le üle minnes kasutusõiguse varasid ega rendikohustusi. Aruandeaasta rendikulu mitte väikese alusvara ning mitte lühiajaliste rendilepingute osas oli ebaoluline.

- IFRS 9 Finantsinstrumendid – Negatiivse hüvitisega ettemaksude omadused - muudatused Euroopa Liidus vastu võetud 22. märtsil 2018, rakenduvad 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;

- IAS 19 „Hüvitised töötajatele“ – hüvitise plaani muudatused, vähendamine ja lõpetamine. Muudatused Euroopa Liidus vastu võetud 13. märtsil 2019, rakenduvad 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ – pikaajaline osalus sidus- ja ühisettevõtetes. Muudatused Euroopa Liidus vastu võetud 8. veebruaril 2019, rakenduvad 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS-ide täiendused (2015–2017) iga-aastaste IFRS-i arendusprojekti raames (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 ja IAS 23) eesmärgiga kõrvaldada ebakõlasid ja parandada sõnastust
- IFRIC 23 Ebakindlus tulumaksukäsitlusest – Euroopa Liidus vastu võetud 23. oktoobril 2018, rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Kontsern on alates 1. jaanuarist 2019 rakendanud IFRS 16 arvestuspõhimõtteid. Alates 1. jaanuarist 2019 kehtivad mitmed teised IFRS standardite muudatused, kuid neil ei ole olulist mõju kontserni finantsaruannetele.

IASB poolt avaldatud ja Euroopa Liidus vastu võetud standardid ja muudatused, mille jõustumisaeg on tulevikus

Järgnevad uued standardid, standardite muudatused ning tõlgendused, mis on välja antud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt ning vastu võetud ka Euroopa Liidus, ei kohaldu 31. detsembril 2019 lõppenud aruandeperioodile:

- Standardite IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ning IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused – kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2020 või hiljem. Muudatustega täpsustatakse ja ühtlustatakse mõiste „oluline“ määratlust ning antakse juhiseid, mis aitavad parandada selle kohaldamise järjepidevust IFRS standardites;
- Standardite IFRS 9 „Finantsinstrumendid“, IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused – kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2020 või hiljem.

Muudatused on kohustuslikud ja neid kohaldatakse kõigi selliste riskimaandamissuhete puhul, mida mõjutab otseselt pankadevaheliste laenuintressimäärade (IBOR) reformist tulenev ebakindlus. Muudatused võimaldavad ajutist erandit riskimaandamisarvestuse erinõuete rakendamisest, mistõttu ei tohiks riskimaandamisarvestuse kasutamine IBOR reformi rakendamisel üldjuhul lõppeda. Muudatused võimaldavad järgmisi peamisi erandeid

- suure tõenäosuse nõue
- riski komponendid
- ettevaatavad hinnangud
- tagasiulatuv efektiivsuse test (IAS 39)
- rahavoogude riskimaandamise reservi ümberklassifitseerimine.

Muudatustega nõutakse ettevõtetelt ka investoritele lisateabe esitamist oma selliste riskimaandamissuhete kohta, mida otseselt mõjutab reformiga seotud ebakindlus.

- Muudatused IFRS standardite kontseptuaalsele raamistikule – vastu võetud Euroopa Liidus 29. novembril 2019. Rakenduvad 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Kontsern ei kavatse neid uusi standardeid ja olemasolevate standardite muudatusi rakendada ennetähtaegselt. Kontserni juhatuse hinnangul ei too nende uute standardite ja olemasolevate standardite muudatuste kasutuselevõtt nende esmarakendamise perioodil kaasa olulisi muutusi kontserni finantsaruannetes. Uute standardite rakendamisel plaanitakse kasutada tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtete muutust (parandustega esmasei kajastamisel ja ilma ümberarvestuseta 2019. aastal).

Uued standardid ja muudatused, mis on avaldatud IASB poolt, kuid ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidus.

Praegu ei ole Euroopa Liidu poolt vastuvõetud IFRS-ide oluliselt erinevad Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) poolt vastuvõetud regulatsioonidest, välja arvatud järgmised uued standardid, olemasolevate standardite muudatused ja uus tõlgendus, mida ELis ei ole käesoleva aruande valmimise kuupäevaks heaks kiidetud (allpool toodud jõustumiskuupäev viitab täielikule IFRS-ile):

- IFRS 17 „Kindlustuslepingud“ – rakendub 1. jaanuaril 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused – kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2020 või hiljem. Neid muudatusi ei ole Euroopa Liit veel heaks kiitnud. Muudatused kitsendavad ja selgitavad äri mõistet. Muudatused võimaldavad anda lihtsustatud hinnangut selle kohta, kas äriühenduse raames omandatud tegevused ja varad on oma olemuselt varade kogum või äri;
- IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused – kohustiste liigitamine lühiajalisteks või pikaajalisteks. Rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem;
- IFRS 14 „Reguleeritud hinnatingimustes müügitulu kajastamine“ – rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele – Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard;
- Standardite IFRS 10 ja IAS 28 „Investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline müük või varaline sissemakse“ muudatused - Euroopa Komisjon otsustas muudatuste kinnitamise määramata ajaks edasi lükata. Muudatustega selgitatakse, et sidusettevõtte või ühisettevõttega seotud tehingu puhul sõltub kasumi või kahjumi kajastamise ulatus sellest, kas müüdüd või üle antud varad moodustavad äri, nii et:
 - kasum või kahjum kajastatakse täielikult siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab sellise vara või selliste varade üleandmist, mis moodustavad äri (olenemata sellest, kas see asub / need asuvad tütarettevõttes või mitte), ning
 - kasum või kahjum kajastatakse osaliselt siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äri (isegi juhul, kui need varad asuvad tütarettevõttes).

Kontserni hinnangul mõjutavad standardite IFRS 10 ja IAS 28 muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt kontserni raamatupidamise aruannet, sest kontsern kajastab praegu kontrolli kaotamisest

tuleneva kasumi täielikult, olenemata sellest, kas tehing hõlmab või ei hõlma äri moodustava vara üleandmist. Muudatuste vastuvõtmise kvantitatiivset mõju saab hinnata alles muudatuste esmakordse rakendamise aastal ning tehingute aset leidmise korral, sest mõju sõltub neist varade või äride üleandmistest sidusettevõttele või ühissettevõttele, mis leiavad aset sel aruandeperioodil.

Ülejäänud standardite esmakordselt rakendamisel puudub oluline mõju raamatupidamise aruandele.

Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

3.1 Arvestuse alused

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, erandiks on teatud finantsvarad ja -kohustised (sh kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid), mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglases väärtuses.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes, mis on kontserni arvestusvaluuta. Kui ei ole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.

Alljärgnevalt on toodud peamised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Toodud arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt rakendatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

Vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele tuleb anda juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid ning kontserni raamatupidamis põhimõtete rakendamisel tegema juhtkonnapoolseid otsuseid. Valdkonnad, kus juhtkonna otsuste osatähtsus ning keerukus on olulisema mõjuga või kus konsolideeritud aruanded sõltuvad oluliselt eeldustest ja hinnangutest, on kirjeldatud Lisas 4.

3.2 Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Mainor Ülemiste AS ning tema poolt kontrollitavate ettevõtete finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui ettevõtte:

- omab mõju investeerimisobjekti üle;
- on mõjutatud investeerimisobjektist saadavatest muutuvaatest tuludest;
- omab võimekust kasutada enda mõju kasumi saamisel.

Kui asjaolud ja tingimused viitavad, et ühes või enamas ülalnimetatud kontrollielemendis on toimunud muutused, hindab ettevõtte uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Tütarettevõtte konsolideerimine algab kui Emaettevõtte omandab kontrolli tütar-ettevõtte üle ja lõpeb kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütar-ettevõtte üle. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütar-ettevõtte tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja muu koondkasumi hulgas alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütarettevõtte

koondkasum jaotatakse emaettevõtte omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

Vajadusel tehakse tütarettevõtete finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla kontserni teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed saldod ning tulud ja kulud.

Kontserni osaluse muutused olemasolevas tütarettevõttes

Kontserni osaluse muutusi tütarettevõtte omakapitalis, millega ei kaasne kontrolli minetamine, kajastatakse kui omakapitali tehinguid. Kontsernile ja mittekontrollivale osalusele kuuluvate raamatupidamislike väärtuste muutusi kajastatakse lähtudes nende omandisuhete suurusest. Muutused mittekontrolliva osaluse suuruses ja makstud või saadud summade õiglaste väärtuste vahel kuuluvad ettevõtte omanikele ning kajastatakse otse omakapitalis.

Kui kontsern minetab kontrolli tütarettevõtte üle, siis saadud kasum või kahjum, mis kajastatakse kasumiaruandes, leitakse alljärgnevate tegurite vahena: (i) saadud tulu õiglase väärtuse ja alles jäänud osaluse õiglase väärtuse vahena ja (ii) eelnevalt kajastatud tütarettevõtte ja varade (sh firmaväärtus) ja kohustiste raamatupidamisliku väärtuse ning mittekontrolliva osaluse väärtuse vahena. Kui tütarettevõtja varasid kajastatakse ümberhinnatud või õiglasest väärtusest ja ümberhindlusega kaasnev kumulatiivne kasum või kahjum on kajastatud muu koondkasumi ja omakapitali koosseisus, kajastatakse eelnevalt muu koondkasumina ja omakapitalis kajastatud summad nii nagu oleks kontsern vastava vara müünud või maha kandnud (ehk klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse või kantakse otse jaotamata kasumisse vastavalt rakenduvates IFRS-ides ettenähtud korras). Kontrolli minetamise hetkel endisesse tütarettevõtjasse allesjäänud investeeringu õiglane väärtus loetakse esmaseks arvelevõtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusettevõtte või ühisettevõtte soetusmaksumuseks.

3.3 Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumust hinnatakse õiglasest väärtusest, mis leitakse soetushetke saadud varade ja kohustiste ning omandatavas ühingu kontrolli omandamise eesmärgil ära antud omakapitali instrumentide õiglasest väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumiaruandes.

Väärtust, mis ületab omandatud osaluse soetusmaksumuse ning mittekontrolliva osaluste ja varem soetatud osaluste (kui oli) ja tuvastatava omandatud netovara vahet väljendatakse firmaväärtusena. Omandatud osaluse soetusmaksumuse, mittekontrolliva osaluse ning varasemalt omandatud osaluse (kui oli) õiglase väärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse negatiivne vahe kajastatakse koheselt kasumiaruandes tuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglasest väärtusest või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglasest väärtusest või vajadusel muudes IFRS-ides määratletud alustel.

Kui äriühenduse käigus omandatud soetuse eest tasutakse vara või kohustisega, mis tekib tingimuslikest kokkulepetest, siis selline tingimuslik kokkulepe moodustab osa äriühenduse soetusmaksumusest ning mõõdetakse soetamise hetkel õiglasest väärtusest. Muutusi tingimusliku kokkuleppe õiglasest väärtusest, mida saab tõlgendada kui kajastamisperioodi muudatust, kajastatakse tagasiulatavalt, mille tulemusena korrigeeritakse tekkinud firmaväärtust. Kajastamisperioodi muudatused on sellised muudatused, mis tekivad kajastamisperioodil (mis ei saa ületada ühte aastat alates soetuskuupäevast) teatavaks saanud täiendavast informatsioonist.

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglasest väärtusest kajastatakse vastavalt sellele, kuidas tingimuslik kokkulepe on kajastatud. Omakapitalis kajastatud tingimuslike kokkuleppeid edaspidi ümber ei hinnata ning nende realiseerumine kajastatakse omakapitali muutusena. Vara või kohustisena kajastatakse tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad tingimustele väärtuse muutuse mõjuga kasumiaruandes.

Juhul kui äriühendus tekib ositi, hinnatakse kontserni varasem osalus omandatava omakapitalis omandamiskuupäevaga (st hetkel kui kontsern omandab kontrolli) seisuga ringi õiglasest väärtusest ning sellest tekkiv võimalik kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Enne omandamiskuupäeva eksisteerinud osalusest tekkinud summad, mis varem olid kajastatud muus koondkasumis, klassifitseeritakse sellise osaluse võõrandamisel ümber kasumiaruandesse.

Kui majandusaastal aset leidnud äriühendus on majandusaasta lõpu seisuga lõpuni viimata, võetakse puuduvast osas üles eraldis. Selline eraldis korrigeeritakse kajastamisperioodi jooksul (vt ülalpool). Vajadusel kajastatakse täiendav vara või kohustis, et olla vastavuses uue teabega, mida saadakse tehingupäeval eksisteerinud asjaolude kohta ning need asjaolud oleksid mõjutanud varade ja kohustiste väärtusi.

3.4 Välisvaluutad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Igale bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpanka valuutakurssidele.

Monetaarsete varade ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna, välja arvatud:

- välisvaluutalaenudest tekkivad kursivahed, mis on seotud varadega, mille otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimine võtab aega ning mis on arvestatud nende varade soetusmaksumusse määral, mil neid on võimalik käsitleda nende välisvaluutalaenu intressikulu korrigeerimisena;
- kursivahed teatud välisvaluutariskide maandamiseks tehtud tehingutelt;
- kursivahed monetaarsetelt varadelt või kohustistelt, mis saadakse välismaiselt äriüksuselt või makstakse sellele ning mille laekumine pole planeeritud ega tõenäoline (seega moodustab see osa netoinvesteeringust välismaises äriüksuses), mida kajastatakse esialgselt muus koondkasumis ja klassifitseeritakse monetaarse vara või kohustise arveldamise korral omakapitalist ümber kasumiaruandesse.

3.5 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse tulu või kuluna kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

3.6 Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Amortisatsioon on kajastatud selliselt, et maha kanda vara soetusmaksumus, millest on lahutatud nende lõppväärtus, varade kasuliku eluea jooksul, kasutades lineaarse amortisatsiooni meetodit. Varade kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimäärad vaadatakse üle vähemalt kord iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara objekti kajastamise lõpetamisest saadav kasum või kahjum määratakse kindlaks müügitulu ja objekti raamatupidamisliku maksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes.

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

- masinad ja seadmed 5-20% aastas;
- muu inventar 20-33% aastas.

3.7 Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud frantsiise, patente, litsentse, kaubamärke, kasutusõigusi ja firmaväärtust.

Piiratud elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga 10% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatu elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperioodiks on kasutusõiguse kestus. Piiramatu elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Immateriaalse vara kajastamise lõpetamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel.

3.8 Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus

Kontsern hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb kontsern kindlaks selle raha teeniva üksuse kaetava väärtuse, kuhu kõnealune vara kuulub. Kui eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus, saab üldkasutatava vara jaotada ka individuaalsele raha teenivale üksusele või väikseimale raha teenivate üksuste gruppide, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

Olenemata sellest, kas on olemas väärtuse langusele viitavaid asjaolusid, kontrollib ettevõtte piiramatu elueaga immateriaalse vara väärtuse langust kord aastas.

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügi-kulutused, või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge nüüdisväärtuseni maksueelse diskontomääraga, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske, mille suhtes tulevaste rahavoogude hinnanguid ei ole korrigeeritud.

Juhul kui kaetav väärtus on madalam vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikust väärtusest, siis vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikku jääkmaksumust vähendatakse selle kaetava väärtuseni. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe kuluna.

Juhul kui varem alla hinnatud varade (või raha teeniva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha teeniva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha genereeriva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust mis varal (või raha teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi allahindluse kulu vähendamisena.

3.9 Investeeringud

Investeeringud tütarettevõttesse

Investeeringud tütarettevõttesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses ja konsolideeritud aruandes on ema- ja tütarettevõtte finantsnäitajad konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtte vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte. Sidusettevõtteid kajastatakse investori aruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

3.10 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes raha kassas, arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi hoiuseid alates nende omandamise kuupäevast. Raha ja raha ekvivalente mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning IFRS 9 rakendamine nende arvestusele olulist mõju ei avaldanud.

Põhitegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodid, mille alusel aruandeperioodi maksueelset kasumit (-kahjumit) korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustiste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kulude (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

3.11 Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja -kohustised kajastatakse siis, kui grupi majandusüksusest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarade ja -kohustiste arvelevõtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele(-st) väärtusele(-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või -kohustise omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustised). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses

muutustega läbi kasumiaruande kajastatava finantsvara või -kohustisega, kajastatakse koheselt kasumiaruandes tulu või kuluna.

3.12 Finantsvarad

Kõigi tavapärastel turutingimustel toimuvate finantsvarade ostude või müükide kajastamiseks ja kajastamise lõpetamiseks kasutatakse tehingupäevapõhist arvestust. Tavapärastel tingimustel toimuv ost või müük on finantsvara ost või müük tingimustel, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kas kehtestatud õigusaktidega või vastavalt turu praktikale. Kõiki kajastatud finantsvarasid mõõdetakse pärast esmast kajastamist tervikuna kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses, vastavalt konkreetse finantsvara liigile.

Liigitamine

Liigitamine ja esmase kajastamise järgne mõõtmine sõltub finantsvara juhtimiseks valitud ärimudelist ja finantsvara lepingupõhiste rahavoogude iseloomust. Juhustus otsustab finantsvarade liigituse nende esmakordse kajastamisel.

a) Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad

Finantsinstrumente mõõdetakse pärast algset kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, ainult juhul, kui mõlemad järgmised kriteeriumid on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on saada lepingupõhiseid rahavooge ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad rahavood, mis koosnevad ainult põhiosamaksetest ja põhiosa jäägilt arvestatud intressimaksetest kindlaksmääratud kuupäevadel.

Kontsern liigitab korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavateks finantsvaradeks raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, laenuõuded ja muud nõuded.

Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse oodatavad tulevased laekumised finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajadusel lühema perioodi jooksul täpselt finantsinstrumendi esmasel kajastamisel mõõdetud bruto bilansilisse väärtusesse (võttes arvesse kõiki makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja muud lisatasusid või allahindlusi, kuid jättes arvestusest välja eeldatavad tulevased krediidikahjumid).

Intressitulu kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Finantstulud“.

Tulu kajastatakse finantsinstrumendi sisemise intressimäära alusel, v.a finantsvarad, mida liigitatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

b) Õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad

Finantsinstrumente, mis vastavad järgmistele tingimustele, mõõdetakse pärast esmast kajastamist õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi:

- finantsvara hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on nii saada lepingupõhiseid rahavooge kui ka müüa finantsvara; ja

- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis koosnevad ainult põhiosamaksetest ja põhiosa jäägilt arvestatud intressimaksetest.

Kontsernil ei ole finantsvarasid, mis oleks liigitatud mõõdetavateks õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi

c) Õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavad finantsvarad

Finantsvarasid, mis ei vasta korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavate varade tingimustele, mõõdetakse õiglases väärtuses läbi kasumiaruande.

- omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeeringud liigitatakse õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavateks, välja arvatud juhul, kui kontsern liigitab omakapitaliinstrumenti tehtud investeeringu, mida ei hoita kauplemiseesmärgil ja mis ei ole äriühendusest tulenev tingimuslik tasu, algsel kajastamisel õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavaks;
- finantsinstrumendid, mis ei vasta korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetava vara tingimustele, liigitatakse mõõdetavateks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande. Lisaks võib õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks määratleda ka võlainstrumendid, mis vastavad kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi kajastamise tingimustele, kui see kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise mittejärgipidevusetust, mis muidu varade või kohustiste mõõtmisest või nendelt saadavate kasumite või kahjumite kajastamisest tekiks. Kontsern ei ole määratlenud ühtegi finantsinstrumenti õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks.

Kontsern mõõdab tuletisinstrumentidest finantsvarasid õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, välja arvatud juhul, kui need on määratletud efektiivseteks riskimaandamise instrumentideks.

Kui vara on määratletud õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks finantsvaraks, siis selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse nende tekkimise perioodil kasumiaruandes kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“.

Finantsvarade ja -kohustiste jaotus kategooriatesse on esitatud lisas 5

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksete ja fikseeritud lunastustähtajaga mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida kontsernil on kindel kavatsus ja suutlikkus hoida lunastustähtajani. Edaspidi hinnatakse lunastustähtajani hoitavaid investeeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, millest on maha arvatud võimalik vara väärtuse langus.

Müügivalmis finantsvarad

Müügivalmis finantsvarad on need mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida määratletakse müügivalmis olevateks või mida ei liigitata:

- laenudeks ja nõueteks;
- lunastustähtajani hoitavateks investeeringuteks; või
- õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks.

Müügivalmis finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglases väärtuses. Müügivalmis finantsvarad, millega aktiivsel turul ei kaubelda, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglases väärtuses üksnes juhul, kui juhtkonna hinnangul on nende õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõõta. Sisemise intressimäära meetodil leitud intressitulu ja dividendid edasimüügi otstarbel soetatud finantsvaradest kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarade väärtustes kajastatakse koondkasumiaruandes ning summeeritakse investeeringute ümberhindluse reservis. Investeeringu müügi korral või kui investeeringu väärtus on kahanenud siis eelnevalt investeeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse.

Dividendid müügivalmis monetaarsete finantsvaradelt kajastatakse kasumiaruandes, kui kontsernil on õigus dividende saada.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded (sh nõuded ostjatele ja muud nõuded, pangakontod ja sularaha) kajastatakse nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit miinus väärtuse langusest tingitud allahindlus.

Intressitulu arvestatakse kasutades sisemise intressimäära meetodit välja arvatud lühiajalised nõuded, mille puhul on diskonteerimise mõju väheoluline.

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern moodustab reservi korrigeeritud soetusmaksumuses tehtud investeeringute ja rendinõuete eeldatava krediidikahjumi katteks. Finantsinstrumendi eeldatava krediidikahjumi (*Expected Credit Loss*) summat uuendatakse igal aruandekuupäeval, et see peegeldaks pärast instrumendi esmast kajastamist toimunud krediidiriski muutusi.

Kontsern kasutab ostjate vastu tekkinud nõuete ja rendinõuete nende kehtivusajal eeldatava krediidikahjumi kajastamiseks standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit (vt lisa 5). Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu ja rendinõuetele moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit (*provision matrix*), mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste, aruandekuupäeval finantsvarale rakenduvate tegelike ja prognoositavate tingimuste ja nende suuna hinnanguga ning vajadusel ka raha ajaväärtusega. Kehtivusaja jooksul eeldatav krediidikahjum on eeldatav krediidikahjum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest.

Kõikidele teistele finantsinstrumentidele kajastab kontsern allahindluse kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjumi summas, kui nende krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Kui

finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, kajastab kontsern sellele allahindluse 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahjumi summas.

Finantsvara krediidikvaliteet on langenud, kui on toimunud üks või mitu sündmust, mis avaldavad selle finantsvara eeldatavatele tulevastele rahavoogudele negatiivset mõju. Finantsvara krediidikvaliteet on langenud, kui leiab aset vähemalt üks järgnevatest sündmustest:

- emitendi või tehingupoole olulised finantsraskused; või
- lepingu rikkumine, nagu intressi- või põhiosamaksete maksmata jätmine või mittetähtaegne tasumine; või
- laenuvõtja pankrot või muu finantsiline ümberkorraldamine muutub tõenäoliseks; või
- finantsvara aktiivse turu kadumine finantsraskuste tõttu.

Eelnevast sõltumata loeb kontsern kohustuse mitte täidetuks, kui finantsvara on enam kui 90 päeva maksetähtaja ületanud, välja arvatud juhul, kui kontsernil on toetavaid argumente, miks sellest pikem maksetähtaja ületamine on põhjendatud.

Teatud finantsvarade kategooriate puhul, nagu näiteks nõuded ostjate vastu, hinnatakse vajadust võimaliku varade allahindluse järele varade grupi baasil, seda isegi juhul, kui need ühte gruppi kuuluvad varad eraldivõetuna oma väärtust kaotanud ei ole. Objektivne tõend nõueteportfelli väärtuse languse kohta on näiteks kontserni eelnev kogemus seoses nõuete laekumisega, milleks võib olla kas hilinenud maksete suurenenud osakaal, samuti olulised muudatused kas riigi või kohaliku majanduskeskkonna tasemel, mis võivad mõjutada nõuete laekumist.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimääraga.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud sarnaste finantsvarade turu-informatsioonil põhineva tootlusega.

Finantsvara raamatupidamislikku väärtust vähendatakse vara väärtuse langusest tekkinud kahju võrra otse, välja arvatud nõuded ostjate vastu, mille raamatupidamislikku maksumust vähendatakse allahindluse konto kasutamise kaudu. Kui nõuded ostjate vastu hinnatakse lootusetuks, kantakse need allahindluse kontole. Mahakantud summade hilisemad laekumised krediteeritakse allahindluse kontole. Allahindluse konto raamatupidamisliku väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Kui müügivalmiks liigitatud finantsvara väärtus on langenud, klassifitseeritakse eelnevalt muus koondkasumis kajastatud kasumid ja kahjumid ümber kasumiaruandesse.

Kui järgneval perioodil korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse läbi kasumiaruande sellises ulatuses, et vara väärtuse languse tühistamise päeval ei

ületaks investeeingu raamatupidamislik väärtus korrigeeritud soetusmaksumust, mis oleks saadud siis, kui vara väärtuse langust poleks kajastatud.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskides ja hüvedest kolmandale osapoolale. Sellisel juhul, kui kontsern ei kannab üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest ning tal säilib kontroll, jätkab kontsern finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses ning kajastab sellega kaasnevad kohustised. Sellisel juhul, kui kontsern säilitab sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, jätkab kontsern finantsvara kajastamist ja kajastab tagatud laenu laekunud summas.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse, saadud ja saadaoleva tasu ning kõikide muus koondkasumis ja omakapitalis kajastatud kumulatiivsete kasumite või kahjumite summade vaheline erinevus kasumiaruandes.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel mitte täies ulatuses (näiteks kontsernil säilib optsioon ülekantud vara ühe osa tagasiostmiseks) jaotab kontsern finantsvara eelneva raamatupidamisliku jääkmaksumuse jätkuva seotuse tõttu edasikajastatava osa ning enam mitte-kajastatava osa vahel nende osade suhtelisele õiglase väärtuse alusel ülekandmise kuupäeva seisuga. Erinevust enam mittekajastatavale osale omistatud raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning enam mittekajastatava osa eest saadud tasu ja sellisele osale omistatud, muus koondkasumis kajastatud, kumulatiivse kasumi või kahjumi summa vahel kajastatakse kasumiaruandes. Muus koondkasumis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jaotatakse edasikajastatava ja enam mittekajastatava osa vahel nende osade suhteliste õiglase väärtuste alusel.

Ka siis, kui vara on maha kantud, võib kontsern jätkata võla sissenõudmist, kasutades selleks oma võlgade sissenõudmisprotseduuridest tulenevaid meetmeid ning vajadusel ka õigusnõustajate abi.

3.13 Finantskohustised ja omakapitali instrumendid

Liigitamine

Kontserni väljastatud võla- ja omakapitaliinstrumendid on klassifitseeritud kui finantskohustised või omakapitaliinstrumendid vastavalt nende omistatud tähendusele ja finantskohustise ja omakapitali instrumendi definitsioonile.

Omakapitali instrumendid

Omakapitaliinstrument on igasugune leping, mis tõendab osalust ettevõtte jäägis pärast kõikide tema kohustiste mahaarvamist. Väljastatud omakapitaliinstrumendid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

Ettevõtte enda poolt väljastatud omakapitaliinstrumentide tagasiostmine kajastatakse omakapitali vähendusena. Ettevõtte enda omakapitaliinstrumentide ostult, müügit, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumiaruandes ei kajastata.

Finantskohustised

Kõiki finantskohustisi (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses), kasutades sisemise intressimäära meetodit, või õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (intressivahetuslepingute negatiivne väärtus).

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui ettevõttel puudub tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui kaksteist kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul aruandeperioodi lõpu kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne konsolideeritud majandusaasta kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandeperioodi lõpu kuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügi valmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügi valmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

Finantsinstrumentide saldeerimine

Finantsvarasid ja finantskohustisi saldeeritakse ja esitatakse finantsseisundi aruandes netosummas ainult juhul, kui kontsernil on juriidiliselt rakendatav õigus kajastatud summasid saldeerida ja kontsern kavatses neid varasid saldeerida või realiseerida vara ja tasuda kohustise samaaegselt. Juriidiliselt rakendatav õigus ei tohi olla sõltuv tulevastest sündmustest ja peab olema rakendatav tavapärase äritegevuse käigus ning ka ettevõtte või tehingupartneri poolsete lepingurikkumiste, maksejõuetuse ning pankroti korral.

3.14 Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

Kontsern fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuse või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulunud summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesde perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenuriski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumulunud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehing toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes.

Majandusaasta lõpus ei olnud kontsern läbi viinud analüüsi kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuse või rahavoogude muutuste suhtes.

3.15 Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustise täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustise summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldisena kajastatud summa vastab parimale hinnangule eksisteeriva kohustise täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandeperioodi lõpu seisuga võttes arvesse seotud sündmuste ja olukordadega paratamatult kaasnevaid riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, tuleb eraldise summa kajastada kohustise täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdsväärtusena.

3.16 Tingimuslikud kohustised

Tingimuslik kohustus on võimalik möödunud sündmustest tekkinud kohustus, mille olemasolu kinnitab vaid ühe või mitme ebakindla tuleviku sündmuse toimumine või mittetoimumine, mis ei ole täielikult majandusüksuse kontrolli all, või eksisteeriv möödunud sündmustest tekkinud kohustus, mida ei ole kajastatud, sest ei ole tõenäoline, et kohustuse täitmiseks tuleb loovutada majanduslikku kasu sisaldavaid ressursse või kohustuse summat ei saa piisava usaldusväärsusega mõõta.

Tagatised ja muud siduvad kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

3.17 Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse emajärgse kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeperioodi kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

3.18 Tulude kajastamine

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Müügitulu vähendatakse võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud kaubanduslikke allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Müügitulu

Kontserni müügitulu koosneb kliendilepingutest saadavast müügitulust ning muust müügitulust. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kontsern kajastab müügitulu siis, kui lepingulised kohustused on täidetud (või on täitmisel) ehk lähtutakse eeskätt kontrolli võõrandamisest kaupade ja teenuste üle, mitte riskide ja hüvede üle andmisest. Kontsern järgib müügitulu kajastamisel 5-sammulist meetodit:

- 1) Lepingu(te) identifitseerimine – kõikide kliendilepingute puhul, millele rakendub IFRS 15, on läbi mõeldud, kuidas kajastada lepingu muudatusi, mille tagajärjel muutub kas lepingu ulatus või maksumus. Teatud kriteeriumite korral võib juhtuda, et lepingu muudatust käsitletakse eraldi lepinguna;
- 2) Lepinguliste kohustuste välja selgitamine - iga lepingu alguses hindab kontsern lepingus sätestatud kliendile lubatud kaupu ja teenuseid ning identifitseerib lepingulise kohustusena kas 2.1) eraldiseisva kauba või teenuse või 2.2) kaupade ja teenuste kogumi, mis on suurel määral sarnased ja mille kliendile üle andmise viis on sarnane;
- 3) Tehingumaksumuse kindlaks määramine – tehingumaksumuse määramisel arvestatakse järgmiseid tegureid: 3.1) muutuvtasud ja muutuvtasude hinnangutega kaasnevad piirangud, 3.2) olulise finantseerimiskomponendi olemasolu, 3.3) mitterahalised tasud, 3.4) kliendile tasumisele kuuluvad summad.
Kui saadaolev tasu sisaldab muutuvkomponenti, hindab kontsern selle suurust. Muutuvtasud võivad olla näiteks allahindlused, hüvitised, motivatsioonitasud, boonused, trahvid ja muud sarnased tasud;
- 4) Tehingumaksumuse jaotamine lepingulistele kohustustele – et jagada tehingumaksumust igale lepingulisele kohustusele eraldiseisva müügituluna baasil, selgitab kontsern lepingu alguses välja iga eraldiseisva kauba ja teenuse müügituluna ning jagab tehingumaksumuse proportsionaalselt eraldiseisvatele müügituludele. Standardis on esitatud mõned sobivad meetodid eraldiseisva müügituluna hindamiseks, millest ettevõtte peaks valima endale sobivaima. Kontsern kasutab kulud pluss meetodit, kus hinnatakse lepinguliste kohustuste täitmiseks tekkivaid kulusid ning lisatakse sellele sobiv marginal.
- 5) Tulu kajastamine, kui lepingulised kohustused on täidetud (täitmisel) – siin etapis hindab kontsern, kas müügitulu tuleb kajastada antud kohustuste täitmise jooksul või ajahetkel

Kontserni kliendilepingute alusel kajastatava müügitulu peamised liigid on järgmised:

- Kõrvalkulud
- Konverentsiruumide teenus

- Parkimine parklas
- Valgusreklaam
- Ühekordsed teenused

Järgnevalt on välja toodud müügitulu kajastamise põhimõtted olulisemate kliendilepingute liikidele.

Kõrvalkuludeks loetakse kommunaal- ja haldusteenuseid sh üürniku poolt tarbitavate kommunaalteenuste kulud (elekter, vesi ja kanalisatsioon, küte, ventilatsioon ja jahutus) ja proportsionaalne osa kinnistu, hoone ja üüripinna kasutamise ja korrashoiuga kaasnevatest üldkuludest. Sõlmitud lepingutes puudub kliendil võimalus valida kommunaal- ja haldusteenuse osutajaid. Kontsernil on klientide ees täitmiskohustus, mille alusel peab kontsern vastavaid kaupu ja teenuseid ise pakkuma, mistõttu tegutseb kontsern kui müügitehingu põhiosutajana (principal). Toimingukohustuse täitmisel kajastab kontsern müügitulu selle tasu brutosummas, mis kontserni hinnangul on õigus võõrandatud kaupade või teenuste eest saada. Kõrvalkulud on jaotatud kaheks: fikseeritud kõrvalkuludeks ja tegeliku tarbimise alusel arvestatud kõrvalkuludeks. Kõrvalkulude müügitulu kajastatakse selle aja jooksul, mil kliendid teenuseid kasutavad, kasutades ajapõhist toimingukohustuse täitmise edenemise mõõtmist, kuna klient saab hüvesid kasutada võrdses ulatuses kogu lepinguperioodi vältel. Tasu maksmine toimub peale teenuse osutamist.

Parkimise tasu arvestatakse vastavalt hinnakirjale. Kontserni toimingukohustuseks on tagada üürnikule lepingu kehtivusaja jooksul ligipääs parklasse ning võimalus seda kasutada. Mõnedes lepingutes on kokkulepitud konkreetseid kasutatavaid parkimiskohad. Kehtib üldjuhul garaažis parkimisele. Parkimisteenuse müügitulu kajastatakse selle aja jooksul, mil teenust kasutatakse, kasutades toimingukohustuse täitmise edenemise mõõtmist. Tasu maksmine toimub peale teenuse osutamist.

Muu müügitulu alla on liigitatud peamiselt renditulu, mis teenitakse kinnisvarainvesteeringute kasutusrendilepingutest ja kajastatakse tuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Muud äritulud

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud kontserni põhitegevusega.

Dividendid ja intressitulu

Investeeringutest saadavat dividenditulu kajastatakse hetkel, kui aktsionäridel tekib õigus makse saamiseks (eeldusel, et tõenäoliselt saab kontsern tehingust majanduslikku kasu ja tulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta). Intressitulu finantsvaralt kajastatakse hetkel, kui on tõenäoline, et kontsern saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava sisemise intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, need on võrdsed vara soetusmaksumusega esialgsel arvelevõtmisel.

3.19 Kulud

Müüdnud toodete ja teenuste kulu

Müüdnud toodete ja teenuste kulu sisaldab kinnisvara rentimise, arenduse ja hooldusega ning kommunaalteenustega seotud kulud on kajastatud kasumiaruande real "Müüdnud kaupade ja teenuste kulu".

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, vahendustasud, turundusjuhi töötasukulud ja muud turustuskulud.

Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu- ja uurimiskulutused, materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum.

Muud ärikulud

Muude ärikuludena kajastatakse kulusid, mis ei ole seotud kontserni põhitegevusega.

Finantskulud

Pikema perioodi jooksul ehitatavate varade soetamisega otseselt seotud intressikulud kapitaliseeritakse hetkeni, kui vastav vara võetakse kasutusele. Muud intressi- ja finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

3.20 Rendiarvestus

Kontsern on rakendanud IFRS 16, kasutades modifitseeritud tagasiulatuvat lähenemisviisi ning seetõttu ei ole võrdlusinformatsiooni korrigeeritud ning võrdlusperioodi informatsioon kajastab jätkuvalt standardite IAS 17 ja IFRIC 4 nõudeid. IAS 17 ja IFRIC 4 arvestuspõhimõtted on üksikasjalikult avalikustatud eraldi IFRS 16 arvestuspõhimõtetest. IFRS 16 ülemineku mõju on avalikustatud lisas 2 „Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite ning nende muudatuste ja tõlgenduste mõju kontsernile“.

Arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuarist 2019

Lepingu sõlmimisel hindab kontsern, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping annab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab kontsern IFRS 16 rendi definitsiooni.

Neid arvestuspõhimõtteid rakendatakse lepingutele, mis on sõlmitud 1. jaanuaril 2019 või hiljem.

Kontsern kui rentnik

Rendikomponenti sisaldava lepingu sõlmimisel või muutmisel jaotab kontsern lepingus sisalduva tasu igale rendikomponendile selle eraldiseisva hinna alusel.

Kontsern kajastab kasutusõiguse vara ja rendikohustust rendi alguse kuupäeval. Kasutusõiguse vara mõõdetakse algselt soetusmaksumuses, mis koosneb rendikohustuse algsummast. Rendikohustuse algsummat korrigeeritakse tehtud ettemaksete võrra, tehtud otseste kulutuste võrra ning taastamiskulude võrra (mis tulenevad vara demonteerimisest ning taastamisest). Saadud summast on maha arvatud saadud rendisoodustused.

Kasutusõiguse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil rendi alguskuupäevast kuni rendiperioodi lõpuni, välja arvatud juhul, kui rendilepinguga antakse alusvara omandiõigus kontsernile rendiperioodi lõpus üle või kui kasutusõiguse vara jääkväärtus viitab sellele, et kontsern plaanib kasutada vara väljaostuoptsiooni. Sellisel juhul amortiseeritakse kasutusõiguse vara alusvara kogu kasuliku eluea jooksul, mis määratakse samadel alustel nagu vastavate kontserni poolt omatavate materiaalseste põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustuse teatud ümberhindamistel.

Rendikohustust mõõdetakse algselt rendimaksete nüüdisväärtuses, mida ei ole veel makstud rendisuhte alguskuupäevaks, kasutades rendi sisemist intressimäära või, kui seda määra ei ole võimalik kindlaks teha, siis alternatiivset laenuintressimäära. Üldjuhul kasutab kontsern diskontomäärana alternatiivset laenuintressimäära. Kontsern leiab alternatiivse laenuintressimäära, kasutades selleks erinevaid finantseerimisallikaid. Saadud sisendeid korrigeeritakse, võttes arvesse renditingimusi ja renditava vara tüüpi, et jõuda renditavale varale sobiva alternatiivse laenuintressimäärani.

Rendikohustuses sisalduvate rendimaksete hulka kuuluvad järgmised osad:

- fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed);
- trahvid rendilepingu katkestamisel (kui katkestamine on piisavalt kindel);
- väljaostuhind (kui vara ost on piisavalt kindel);
- garanteeritud jääkväärtus (makstava summa eeldatav väärtus);
- indeksist või määrast sõltuvad rendimaksed.

Rendikohustust mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. See arvutatakse ümber siis, kui tulevastes rendimaksetes on muutusi, mis tulenevad indeksist või määrast, kui muutub hinnang garanteeritud jääkväärtuse summa osas või kui kontsern muudab oma hinnangut selle osas, kas soovitakse kasutada vara väljaostu, rendi pikendamise või lõpetamise võimalusi. Samuti mõõdetakse rendikohustust ümber kui muutuvad fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed).

Kui rendikohustust hinnatakse ümber ülal loetletud põhjustel, tehakse kasutusõiguse vara bilansilises maksumuses vastav korrigeerimine. Rendikohustuse muudatuse mõju kajastatakse kasumiaruandes, kui kasutusõiguse vara bilansiline maksumus on vähendatud nullini.

Kontsern on otsustanud mitte kajastada kasutusõiguse varasid ning rendikohustusi väheväärtuslike vara rentide ning lühiajaliste rentide puhul. Kontsern kajastab nende rentidega seotud rendimaksed kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kontsern kui rendileandjana

Rendikomponenti sisaldava lepingu sõlmimisel või rendilepingu muutmisel jaotab kontsern lepingus sisalduva tasu igale rendikomponendile nende eraldiseisvate hindade alusel.

Kui kontsern tegutseb rendileandjana, määrab kontsern rendi alguses kindlaks, kas rendileping on kapitalirent või kasutusrent.

Iga rendilepingu klassifitseerimiseks hindab kontsern, kas rendilepinguga kantakse üle praktiliselt kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved. Kui antakse, siis sel juhul on tegemist kapitalirendiga. Kui ei anta, siis on tegemist kasutusrendiga. Selle hinnangu ühe osana hindab kontsern ka teatud indikaatoreid (näiteks seda, kas rent on sõlmitud suurema osa vara majanduslikust elueast).

Kui rendileping sisaldab endas nii rendi kui ka mitte-rendi komponente, rakendab kontsern IFRS 15 arvestuspõhimõtteid, et jaotada rendilepingu tasu komponentide vahel.

Kontsern rakendab rendileandja netoinvesteeringu suhtes standardis IFRS 9 esitatud nõudeid kajastamise lõpetamise ja väärtuse languse kohta. Kontsern analüüsib regulaarselt hinnangulisi garanteerimata jääkväärtusi, mida kasutatakse rendileandja brutoinvesteeringu arvutamiseks.

Kontsern kajastab kasutusrendi alusel saadud rendimakseid lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul kasumiaruandes.

Üldiselt ei erinenud kontsern kui rendileandja võrdlusperioodil rakendatud arvestusmeetodid IFRS 16-st.

Arvestuspõhimõtted enne 1. jaanuarit 2019

Enne 1. jaanuarit 2019 sõlmitud lepingute osas hindas kontsern, kas kokkulepe oli rent või sisaldas endas rendilepingut lähtudes sellest, et kas rendilepingu puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kandusid üle. Ülejäänud rendilepinguid käsitles kontsern kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul kuluna, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini kasutaja saadud hüvede ajalist jaotumist. Tingimuslikku renti kasutusrendi tingimustel kajastatakse kuluna selle tekkimise perioodil.

Juhul kui rendilepingu jõustamiseks on saadud stiimuleid, tuleb sellised stiimulid kajastada kui kohustis. Stiimulite kogumaksumust kajastatakse rendikulude lineaarse vähendusena rendiperioodi jooksul, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline aluse ei kajasta renditava vara kasutamisest saadava rentnikukasu ajalist jaotumist paremini.

Kapitalirendina käsitletakse materiaalse põhivara rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi tingimustel renditud vara kajastatakse algselt renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jagatakse finantskuluks/-tuluks ja rendikohustiseks/-nõudeks selliselt, et tasumisele kuuluv summa oleks igas perioodis sama. Muid rendilepinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega tekkinud esmased otsekulutused lisatakse renditava vara bilansilisele väärtusele ja kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna lineaarselt.

3.21 Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale tulumaksuseadusele ei kuulu aruandeaastal teenitud kasum, kui seda ei jaotata, ettevõtte tulumaksuga maksustamisele. Tulumaksu makstakse kasumi jaotamisel (dividendidelt) ning tehingutelt, mida võib lugeda kaudseks kasumi jaotamiseks (hüvitised, kingitused jms).

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 20%ga jaotatava kasumi brutosummast). Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtja viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksumäär 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: (i) 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ja (ii) 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu kümnendal kuupäev. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukohustist ei kajastata eraldi enne, kui dividendid on välja kuulutatud. Maksimaalne võimalik tingimuslik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 30.

Edasi lükkunud tulumaksu kohustise ja varade kajastamine

Edasilükkunud tulumaks viitab bilansilise maksumuse ja maksustamisbaasi vahelistele erinevustele, mille põhjal kujuneb tulevikus maksmisele kuuluv tulumaks. Edasilükkunud tulumaksu kohustis kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevuste puhul, varade ja kohustiste maksubaasi ja konsolideeritud aruandes toodud bilansiliste maksumuste vahel.

Kontsern kajastab edasi lükkunud tulumaksu kohustise tütarettevõtetesse ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste puhul, välja arvatud erinevused, mille puhul on täidetud mõlemad järgmised tingimused:

- a) kontsern suudab kontrollida ajutise realiseerumise aega ja
- b) on tõenäoline, et ajutine erinevus ei realiseeru lähemas tulevikus

Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat, on võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Neil juhtudel on tihti ebapraktiline arvestada välja ajutise erinevuse tühistumisel tekkiva tulumaksu summa. Seega, kui kontsern on otsustanud selliseid kasumeid lähemas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasi lükkunud tulumaksu

kohustist. Kui kontsern on otsustanud, et dividendid makstakse välja lähemas tulevikus, kajastatakse edasi lükkunud tulumaksu kohustist nende väljamaksete ulatuses kooskõlas IAS 12.40-ga.

Edasilükkunud tulumaksu vara on mahaarvatavate ajutiste erinevustega seotud tuleviku tulumaksuvähendused, edasilükatud tulumaksukahjumid või muud tuleviku tulumaksuvähendused.

Kontsern kajastab edasilükkunud tulumaksu vara tütar- ja sidusettevõtetesse ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud mahaarvatavate ajutiste erinevuste puhul üksnes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et

- a) kõnealune ajutine erinevus lähitulevikus tühistub ja
- b) tulevikus tekib maksustatavat kasumit, mille arvei saab ajutist erinevust kasutada

Kontserni juhatus on otsustanud jätkuvalt rakendada tütar- ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringute puhul edasilükkunud tulumaksukohustise arvestamisel seni kehtinud arvestuspõhimõtet. Selle kohaselt on riikides, kus ettevõtte tulumaks tuleb tasuda kasumi jaotamisel edasilükkunud tulumaksukohustis alati null, kuna vastavalt IAS 12 paragrahvile 52A mõõdetakse nendes riikides asuvatelt investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksukohustist jaotamata kasumile kehtiva 0% tulumaksumääraga. Kui kontsern muudaks arvestuspõhimõtet ja kajastaks edasilükkunud tulumaksu eelne nimetatud investeeringute pealt, siis oleks 31.12.2019 seisuga kajastatava kohustise suurus oluline ning kontsernil tuleks korrigeerida tagasiulatuvat algandmeid.

Praeguseks ei ole Eestis kujunenud ühtset seisukohta, kumb käsitlus on õige. Rahandusministeerium on küsinud IFRS-standardite tõlgendamise komitee (IFRIC) arvamust standardi IAS 12 "Tulumaks" korrektse tõlgendamise kohta. Aastaruande esitamise kuupäeva seisuga ei ole IFRIC oma seisukohta veel avaldanud.

3.22 Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud, samuti teised ettevõtte üle olulist mõju omavad isikud);
- Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

3.23 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja emaettevõtte juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodii või eelnevatel perioodidel toimunud sündmustega.

Aruandeperioodi järgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustiste hindamist, kuid omavad olulist mõju järgnevat majandusaastate finantstulemusele, avalikustatakse konsolideeritud finantsaruannete lisades.

Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted

Vastavalt kontserni arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisa 3, on juhtkond kohustatud tegema otsuseid ja kasutama hinnanguid ja eeldusi, mis puudutavad selliste varade ja kohustiste raamatupidamislikku jääkväärtust, mille kohta ei ole võimalik saada piisavat informatsiooni muudest allikatest. Need hinnangud ja otsused põhinevad eelnevatel ajaloolistel kogemustel ja muudel teguritel, mida peetakse asjakohaseks. Tegelikud tulemused võivad antud hinnangutest erineda.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse jooksvalt üle. Raamatupidamislike hinnangute muutused kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud ja kui muudatus puudutab ainult korrigeerimise aluseks olevat perioodi, või perioode, milles muutus on toimunud ning tulevastes perioodides, kui muutus mõjutab nii praegust kui ka tulevasi perioode. Järgnevad on olulised hinnangud, mida juhtkond on teinud rakendades kontserni arvestuspõhimõtteid ja millel on kõige olulisem mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes kajastatavale informatsioonile.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid, mis põhineb atesteeritud hindaja ekspertarvamusel. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Informatsioon kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisa 6.

Nõuete laekumise tõenäolisus

Kontsern kasutab ostjate vastu tekkinud nõuete ja rendinõuete nende kehtivusajal eeldatava krediidikahjumi kajastamiseks standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit (vt lisa 5). Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu ja rendinõuetele moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste, aruandekuupäeval finantsvarale rakenduvate tegelike ja prognoositavate tingimuste ja nende suuna hinnanguga ning vajadusel ka raha ajaväärtusega. Kehtivusaja jooksul eeldatav krediidikahjum on eeldatav krediidikahjum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest.

Kõikidele teistele finantsinstrumentidele kajastab kontsern allahindluse kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjumi summas, kui nende krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Kui finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, kajastab kontsern sellele allahindluse 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahjumi summas.

Ka siis, kui vara on maha kantud, võib kontsern jätkata võla sissenõudmist, kasutades selleks oma võlgade sissenõudmisprotseduuridest tulenevaid meetmeid ning vajadusel ka õigusnõustajate abi.

Informatsioon nõuete raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisa 9.

Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururiskid. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Ettevõtte riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et majandustegevuse edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Mainor Ülemiste AS omakapitali ning tegevuse jätkuvuse.

Finantsinstrumentide jaotus kategooriate lõikes:

tuhandetes eurodes			31.12.2019	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	626	626
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 175	9 175
Raha ja raha ekvivalendid	14	korrigeeritud soetusmaksumuses	12 937	12 937
Kokku finantsvarad			22 738	22 738
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 545	2 545
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	86 511	86 511
Tuletisinstrumendid		Õiglasel väärtusel	345	345
Muud võlad	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 683	1 683
Kokku finantskohustised			91 084	91 084

tuhandetes eurodes			31.12.2018	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	874	874
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 723	9 723
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 620	9 620
Kokku finantsvarad			20 217	20 217
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 174	1 174
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	77 807	77 807
Tuletisinstrumendid		Õiglasel väärtusel	126	126
Muud võlad	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 339	1 339
Kokku finantskohustised			80 446	80 446

Tulenevalt asjaolust, et enamus finantsinstrumente on muutuva intressimääraga ning sõlmitud lepingud ei ole üldjuhul kaua aega tagasi sõlmitud ja võttes arvesse, et 22% laenukohustistest on

kaetud SWAP-iga, siis ei erine ettevõtte finantsvarade- ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustiste bilansilistest väärtustest.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui klient või lepingupartner, kellega on seotud mõni finantsinstrument, ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi ettevõtte ees. Peamiselt tekib krediidirisk nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	14	12 937	9 620
Nõuded ostjate vastu	10	626	874
Muud nõuded	9	9 175	9 723
Kokku		22 738	20 217

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõtte ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtte tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2019 on ettevõtte saanud üürikuult tagatisraha summas 815 tuhat eurot (vastavalt 01.01.2018: 619 tuhat eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

	31.12.2019	31.12.2018
Aegumata nõuded	414	643
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	168	162
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	44	17
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	0	52
Kokku	626	874

Krediidiriski vähendamiseks 2019. aastal hindas kontsern ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 37 tuhat eurot (31.12.2018: 438 tuhat eurot). Varasematel aastatel ebatõenäoliseks tunnistatud nõudeid aruandeaastal ei laekunud ja lootusetuks tunnistati nõudeid 745 tuhande euro ulatuses. Kontsern rakendab ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi eluea jooksul oodatava krediidikahjumi summas. Oodatava krediidikahjum hindamiseks on kontsern analüüsinud varasemaid perioode ning tuginedes saadud tulemustele jõudnud seisukohale, et ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava igakuine krediidikahjum on ligikaudu 0,5% rendilepingute tulust.

Muude nõuete (sh laenuõuded) osas kajastab kontsern väärtuse langust summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega, kui krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud. Kui krediidirisk on märkimisväärselt suurenenud, kajastab kontsern krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega. Seisuga 31.12.2019 krediidirisk oluliselt suurenenud ei ole.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustisi võlausaldajate ees. Ettevõtte 2019. aasta likviidsust mõjutas kõige enam 2019. aastal täiendavate laenude võtmine OP Corporate Bank plc Eesti filiaalist summas 6 067 tuhat eurot, COOP Pank ASist 1 800 tuhat eurot ja SEB Pank ASist 39 500 tuhat eurot, et tagada uute büroohoonete, Sepise 8 ja Valukoja 10 ehituskulude tasumine ja olemasolevate büroo- ja tootmishoonete jooksvate parenduskulude tasumine ja varasemalt sõlmitud laenude tagastamine summas 38 632 tuhat eurot.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. Nimetatud laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustise tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2019 seisuga täitis ettevõtte antud suhtarvud. Laenulepingutega võetud kohustiste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid enamikele ettevõtte ormanduses olevatele kinnistutele (lisa 6).

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustiste jaotus kohustiste realiseerumistähtaegade lõikes. Kõik esitatud summad on lepingute alusel tasumisele kuuluvad diskonteerimata rahavood. Aruandeperioodi lõpust 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvate kohustiste summa, v.a intressikandvad võlakohustised, on võrdne nende bilansilise väärtusega. Pangalaenu on tavapärase finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja pikendamine on äritegevuse ja finantseerimise osa.

2019. aasta jaanuaris refinatseeriti SEB Pank AS laenu abil Nordea Bank Abp ja Luminor Bank AS laenu summas 32 377 tuhat eurot ning Merko Eesti ASi laen summas 4 000 tuhat eurot.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2019	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	384	746	3 733	99 211	104 074
Võlakirjad		0	0	550	11 375	11 925
Kapitalirendikohustis	16	2	6	24	39	71
Võlad tarnijatele	17	1 892	862	0	0	2 754
Muud võlad		318	9	41	210	578
Kokku		2 596	1 623	4 348	110 835	119 402

31.12.2018	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	246	675	3 814	80 091	9 936	94 762
Võlakirjad		0	0	550	11 925	0	12 475
Kapitalirendikohustis	16	3	6	25	99	0	133
Muud laenu	16	22	43	195	4 022	0	4 282
Võlad tarnijatele	17	782	538	9	0	0	1 329
Muud võlad		292	8	38	213	0	551
Kokku		1 345	1 270	4 631	96 350	9 936	113 532

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenu ja kapitalirendi kohustiste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2019 on ettevõtte intressikandvaid kohustisi 86 511 tuhat eurot (31.12.2018: 77 807 tuhat eurot), millest ca 78 % on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga), vt lisa 16.

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Intressiriski maandamiseks on sõlmitud „OTC Interest Rate SWAP“ leping, mis on seotud ühe laenuga summas 19 433 (2018: 16 835) tuhat eurot, mis seisuga 31.12.2019 on täies mahus kasutusele võetud (2018: 15 731) tuhat eurot. Kui järgneva 12 kuu intressimäär muutuks ühe protsendipunkti võrra kõrgemaks, oleks olemasolevate kohustiste mahu juures selle mõju aruandeperioodi puhaskasumile – 955 tuhat eurot (2018. a kasumile -706 tuhat eurot).

Seisuga 31. detsember 2019 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

	31.12.2019	31.12.2018
Fikseeritud intressimääraga kohustised (12+ kuud)	10 024	14 050
Fikseeritud intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	26	26
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	2 725	1 970
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	73 736	61 761
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	6 200	6 940

Valuutakursirisk

Kontserni ettevõtted teostavad tehinguid eurodes, valuutakursirisk tekib välisvaluuta tehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Valuutariski maandamiseks sõlmitakse kontsernis kõik olulised lepingud eurodes. Seega tekib peamine valuutarisk euroga seotud valuutade devalveerimisel euro suhtes, mille vastu kontsern ei ole kaitstud.

Tulenevalt asjaolust, et kontserni kohustised on eurodes ning kontserni tulud teenitakse eurodes, hindab ettevõtte juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada kontserni jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu aktsionäridele. Kontsern kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust.

	31.12.2019	31.12.2018
Omakapitali suhe koguvaradesse	55%	55%
Kohustiste suhe koguvaradesse	45%	45%

Laenu finantseerimised on planeeritud ja võetud arendusprojektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab ettevõtte projektile eelarve, kaalub hoolikalt selle mõju, samuti võttes arvesse intressiriski. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, vakantsuse määr, jne), siis kontsern püüab neid juba täita enne lepingu sõlmimist.

Välised laenud kiidetakse heaks ettevõtte nõukogu poolt enne laenukohustise võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse ettevõtte äritegevuse hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks.

Eestis Vabariigis kehtiv Äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt kakskümmend viis tuhat (25 000) eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Vastavalt Mainor Ülemiste AS kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital 12 800 tuhat eurot ja maksimumkapital 51 200 tuhat eurot. 2019. aastal toimus aktsiakapitali vähendamine 1 000 tuhande euro võrra ja seisuga 31.12.2019 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 18 200 tuhat eurot ja netovara 109 742 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2019 54,6% ja 31.12.2018 55,3%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljaüritavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel.

Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüüritava pinna kogumaht seisuga 31.12.2019 on 109,9 tuhat m² (31.12.2018: 98,5 tuhat m²).

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2017		102 070
Ostud ja parendused		17 783
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	2 777
Saldo seisuga 31.12.2018		122 630
Ostud ja parendused		14 205
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	945
Saldo seisuga 31.12.2019		137 780

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad ettevõttele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuste hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert ja väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamismeetodis ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, ka võrdlusperioodi finantsnäitajate hindamisel kasutati samasid põhimõtteid. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja oodatavad üürihinnad. Hindaja kasutab ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

Mainor Ülemiste ASile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2019 seisuga on 137 780 tuhat eurot (31.12.2018: 122 630 tuhat eurot), millest: 109 260 tuhat eurot (2018: 93 710 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 28 520 tuhat eurot (2018: 28 920 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 112,7 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 1,7 – 45,0 eurot/m², vakantsist kuni 7%, diskontomäär 8,5-9,5%, kapitalisatsioonimäär 7,5-10% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 241 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2020 kuni 2029. Ehituskulu varieerub alates 560 eurot/m² tööstusruumide ehitamise puhul kuni 950 euroni/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,5 eurot/m² ja 12,0 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 50% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5% peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimääraks kontorite puhul 8% ja tööstushoonete puhul 8,5%.

Allolevas tabelis on välja toodud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse võimalikud muutused (tuhat eurot), kui toimuksid muutused peamistes Colliersi hindamisaruannetes toodud sisendandmetes:

	Õiglane väärtus	Üüri hind/m ² muutus		Kapitalisatsiooni- määra muutus	
<i>tuhandetes eurodes</i>		5%	-5%	5%	-5%
Hinnatud läbi üüri rahavoogude	109 260	115 590	102 905	105 350	113 560
Hinnatud läbi ehitusõiguse	28 520	37 570	19 490	23 485	34 105
KOKKU	137 780	153 160	122 395	128 835	147 665

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 7 678 tuhat eurot (lisa 19), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 6 334 eurot (lisa 19). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 3 149 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil 2 834 tuhat eurot.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 14 205 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 122 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 5%), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 17 783 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 313 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 20%). Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 16.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(*tuhandetes eurodes*)

	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Kokku
01.01.2018-31.12.2018			
Saldo seisuga 01.01.2018	32	46	78
Ostud ja parendused	0	66	66
Mahakandmised	0	-5	-5
Müügid	0	-1	-1
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	5	5
Perioodi kulum	-7	-37	-44
Jääkmaksumus 31.12.2018	25	75	100
sh soetusmaksumus	37	203	240
sh akumuliseeritud kulum	-12	-128	-140

Lisa	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ette- maksed	Kokku
01.01.2019-31.12.2019				
Saldo seisuga 01.01.2019	25	75	0	100
Ostud ja parendused	0	43	32	75
Mahakandmised	0	-6	0	-6
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	6	0	6
Perioodi kulum	-7	-38	0	-45
Jääkmaksumus 31.12.2019	18	80	32	130
sh soetusmaksumus	37	240	32	309
sh akumuliseeritud kulum	-19	-160	0	-179

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	Arvuti- programmid	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
01.01.2018-31.12.2018				
Jääkmaksumus 01.01.2018		5	0	5
Immateriaalse põhivara ost		49	0	49
Perioodi amortisatsioonikulu		-1	0	-1
Jääkmaksumus 31.12.2018		53	0	53
sh soetusmaksumus		54	0	54
sh akumulatsioonikulu		-1	0	-1
01.01.2019-31.12.2019				
Jääkmaksumus 01.01.2019		53	0	53
Immateriaalse põhivara ost		103	0	103
Perioodi amortisatsioonikulu		-28	0	-28
Jääkmaksumus 31.12.2019		128	0	128
sh soetusmaksumus		157	0	157
sh akumulatsioonikulu		-29	0	-29

Immateriaalse põhivarana kajastatakse targa parkimislahenduse tehisintellekti.

Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2019	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	10	667	667
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	10	-41	-41
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	31	8 881	8 881
Finantsvarad kokku		9 507	9 507
Mittefinantsvarad			
Maksude ettemaksed	11	216	216
Muud nõuded ja ettemaksed		78	78
Mittefinantsvarad kokku		294	294
Nõuded ja ettemaksed kokku		9 801	9 801

	Lisa	31.12.2018	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	10	1 623	1 623
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	10	-749	-749
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	31	9 609	9 609
Finantsvarad kokku		10 483	10 483
Mittefinantsvarad			
Maksude ettemaksed	11	82	82
Muud nõuded ja ettemaksed		32	32
Mittefinantsvarad kokku		114	114
Nõuded ja ettemaksed kokku		10 597	10 597

Nõuetes Mainor AS kontserni konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu sisaldub nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 8 574 tuhat eurot (31.12.2018: 9 117 tuhat eurot). 2019. aastal arvestati nõudele intresse 197 tuhat eurot (2018:208 tuhat eurot). Nõude intress on 3%.

Täiendav info ka lisas 31.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 10. Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu	9	667	1 623
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	9	-41	-749
Kokku		626	874
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-749	-316
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded		-37	-438
Lootusetuks tunnistatud nõuded		745	5
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	9	-41	-749

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2019		31.12.2018	
		Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks		216	0	82	5
Üksikisiku tulumaks		0	25	0	24
Sotsiaalmaks		0	42	0	42
Muud maksud		0	6	0	6
Kokku	9,17	216	73	82	77

Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse

(tuhandetes eurodes)

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 (%) 31.12.2019	Osaluse määr (%) 31.12.2018
12804904	Öpiku Majad OÜ	Kinnisvaraala tegevus	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Kinnisvaraala tegevus	100 %	100%
12783421	Spacex Eesti OÜ	Kinnisvaraala tegevus	100 %	100 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil

Nimetus	31.12.2018	Omandamine	31.12.2019
Öpiku Majad OÜ	10 250	0	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	2	0	2
Spacex Eesti OÜ	1	0	1
Kokku	10 252	0	10 252

Tütarettevõtte osad, kapitaliosaluse meetodil

Nimetus	31.12.2018	Omandamine	Kasum kap. osaluse meetodil	31.12.2019
Öpiku Majad OÜ	19 438	0	4 573	24 011
Ülemiste City Residences OÜ	2	0	-2	0
Spacex Eesti OÜ	0	0	0	0
Kokku	19 440	0	4 571	24 011

Juhatusel otsusel ei konsolideerita Spacex Eesti OÜd grupi aruandesse, sest ettevõtte alates 2018. aasta juunist majandustegevust ei toimu.

Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	83 710	70 080
Materiaalsed põhivarad	2	2
Nõuded ja ettemaksed	585	536
Raha ja raha ekvivalendid	138	303
VARAD KOKKU	84 435	70 921
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Ülekurss	10 247	10 247
Jaotamata kasum	9 188	5 350
Aruandeaasta kasum	4 573	3 838
OMAKAPITAL KOKKU	24 011	19 438
KOHUSTISED		
Laenukohustised	55 907	47 292
Võlad ja ettemaksed	4 517	4 191
KOHUSTISED KOKKU	60 424	51 483
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	84 435	70 921

Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Müügitulu	6 679	4 048
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste kulu)	-1 610	-1 065
Brutokasum	5 069	2 983
Turustuskulud	-15	-30
Üldhalduskulud	-618	-95
Muud äritulud	2 065	2 798
Muud ärikulud	-1	-1
Ärikasum	6 500	5 655
Intressitulud	2	2
Intressikulud	-1 929	-1 693
Muud finantstulud ja -kulud	0	-126
Kasum enne tulumaksustamist	4 573	3 838
Aruandeaasta kasum	4 573	3 838

Lisa 13. Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud*(tuhandetes eurodes)*

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 31.12.2019	Osaluse määr (%) 31.12.2018
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Kinnisvaraala- tegevus	49 %	49 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Nimetus	31.12.2018	Aktsiate müük	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2019
Technopolis Ülemiste AS	37 748	-4 900	-1 341	8 807	40 314
Kokku	37 748	-4 900	-1 341	8 807	40 314

Seisuga 31.12.2019 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 82 273 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste ASi osalus 40 314 tuhat eurot. 2019. aastal ostis Technopolis Ülemiste AS omaaktsiateks 6 250 tuhat aktsiat summas 10 000 tuhat eurot, millest Mainor Ülemiste ASile maksti välja 4 900 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste ASile antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste ASil õigus nõuda, et Technopolis Holding OYJ ostaks Mainor Ülemiste ASile kuuluvad Technopolis Ülemiste AS aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga.

Technopolis Ülemiste AS olulisemad finantsnäitajad seisuga 31.12.2019

<i>tuhandetes eurodes</i>	Technopolis Ülemiste AS
Käibevara	3 202
Põhivara	182 406
Kohustised	103 334
Omakapital	82 273
Müügitulu	27 099
Ärikasum	20 505
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	18 585
Koondkasum	17 974

Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod pankades	12 937	9 620
Kokku	12 937	9 620

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisa 5.

Mainor Ülemiste AS pangakontod SEB Pangas ja OP Corporate plc Bank Eesti filiaalis on lülitatud Mainor AS kontsernikonto koosseisu. Mainor Ülemiste AS kuulub Mainor AS konsolideerimisgruppi.

Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2019	31.12.2018
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	30 333 333	32 000 000
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	0,60	0,60
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	18 200	19 200

Mainor Ülemiste AS aktsiakapital koosneb 30 333 333 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,60 eurot, mis jagunevad alljärgnevalt:

- Smart City Group, kellele kuulub 25 430 311 aktsiat
- LOGIT Eesti AS, kellele kuulub 4 903 022 aktsiat

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

Iga lihtaktsia annab selle omanikule õiguse saada dividende, kui need välja kuulutatakse ning osaleda aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolekutel toimuvatel hääletamistel ühe häälega aktsia kohta. Ettevõtte ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek ettevõtte kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel. Potentsiaalne tingimuslik tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel, on toodud välja lisa 30.

2019. aastal maksti aktsionäridele välja 2018. aasta puhaskasumist dividende summas 1 400 tuhat eurot (2018. aastal 1 232 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 4,6 eurosent (2018. aastal 3,8 eurosent aktsia kohta).

2018. aasta 7. detsembril toimus aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus otsustati omakapitali tootluse suurendamiseks vähendada aktsiakapitali 5,2% ehk 1 000 000,20 euro võrra 18 199 999,80 euron. Kanne tehti Äriregistris 01. aprillil 2019.

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. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks.

Lisa 16. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	76 442	2 720	73 722	0
Võlakirjad	10 000	0	10 000	0
Kapitalirendi kohustis	69	31	38	0
Kokku	86 511	2 751	83 760	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	63 707	1 965	61 742	0
Võlakirjad	10 000	0	10 000	0
Muud pikaajalised laenud	4 000	0	4 000	0
Kapitalirendi kohustis	100	31	69	0
Kokku	77 807	1 996	75 811	0

Pikaajalistes pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised:

- Luminor Bank ASile 6 125 tuhat eurot (2018: 8 281) tuhat eurot, millest lühiajaline osa 0 tuhat eurot (2018: 78 tuhat eurot);
- COOP Pank ASile 4 322 tuhat eurot (2018: 2 746 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 271 tuhat eurot (2018: 166 tuhat eurot);
- LHV Pank ASile 14 121 tuhat eurot (2018: 14 251 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 135 tuhat eurot (2018: 130 tuhat eurot);
- OP Bank Eesti Filiaalile 13 805 tuhat eurot (2018: 8 208 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 728 tuhat eurot (2018: 471 tuhat eurot);
- SEB Pank ASile 38 069 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 1 586 tuhat eurot.

Pangalaenude intress jääb vahemikku 1,85%-4,5%.

2019. aastal Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ said finantsettevõtetele laenu 47 367 tuhat eurot (2018: 24 634 tuhat eurot) ja tagastati laene 34 632 tuhat eurot (2018: 8 998 tuhat eurot). Merko Ehitus ASilt saadud laen summas 4 000 tuhat eurot tagastati jaanuaris 2019.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ kinnistud bilansilise väärtusega 137 780 tuhat eurot (31.12.2018: 122 630 tuhat eurot) ja Technopolis Ülemiste AS aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2019 oli 40 314 tuhat eurot (31.12.2018: 37 748 tuhat eurot). Tagatiste bilansiline maksumus kokku on 178 094 tuhat eurot (31.12.2018: 160 378 tuhat eurot).

Lisa 17. Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

Jaotus järelejäänud tähtaja järgi				
	Lisa	31.12.2019	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 545	2 545	0
Muud võlad		253	253	0
sh intressivõlad		253	253	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		209	209	0
Finantskohustised kokku		3 007	3 007	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		240	240	0
Maksuvõlad	11	73	73	0
Saadud ettemaksed		815	118	697
Tulevaste perioodide tulud		93	93	0
Mittefinantskohustised kokku		1 221	524	697
Võlad ja ettemaksed kokku		4 228	3 531	697

Jaotus järelejäänud tähtaja järgi				
	Lisa	31.12.2018	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		1 174	1 174	0
Muud võlad		179	179	0
<i>sh intressivõlad</i>		179	179	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		157	157	0
Finantskohustised kokku		1 510	1 510	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		216	216	0
Maksuvõlad	11	77	77	0
Saadud ettemaksed		619	133	486
Tulevaste perioodide tulud		91	91	0
Mittefinantskohustised kokku		1 003	517	486
Kokku		2 513	2 027	486

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 18. Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/ korrigimine	31.12.2019
Töövõime kaotuse kompensatsioon	263	1	264
sh lühiajalised	50	4	54
sh pikaajalised	213	-3	210

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustis. Saldo seisuga 31.12.2019 sisaldab lühiajalist osa summas 54 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 210 tuhat eurot (seisuga 31.12.2018 vastavalt 50 tuhat eurot ja 213 tuhat eurot). Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 19. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu		415	314
Haldusteenuste müügitulu		2 232	2 087
Müügitulud kliendilepingutest kokku		2 647	2 401
Muu müügitulu			
Kasutusrendi tulu	29	7 678	6 334
Parkimine garaazis		239	63
Muu müügitulu kokku		7 917	6 397
Müügitulu kokku		10 564	8 798

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Müügitulud kliendilepingutest			
Fikseeritud kõrvalkulud		146	117
Kõrvalkulud		2 086	1 970
Konverentsiruumide teenus		90	72
Parkimine väliparklas		81	67
Valgusreklaam		38	18
Ühekordsed teenused		206	157
Müügitulud kliendilepingutest kokku		2 647	2 401
Muu müügitulu			
Kasvukontori üür		222	138
Büroopinna üür		4 989	3 530

Tootmispinna üür	1 737	2 008
Muu pinna üür	730	658
Parkimine garaazis	239	63
Muu müügitulu kokku	7 917	6 397
Müügitulu kokku	10 564	8 798

Lisa 20. Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	945	2 777
Muud äritulud		2	34
Kokku		947	2 811

Lisa 21. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Elektrienergia	-1 125	-1 193
Soojusenergia	-293	-289
Vesi – ja kanalisatsioon	-191	-197
Valvekulud	-76	-72
Riiklikud ja kohalikud maksud	-72	-73
Kinnisvara haldamise kulud	-936	-553
Muud	-326	-365
Kokku	-3 019	-2 742

Lisa 22. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Tööjõukulud	24	-48	-56
Reklaamikulud, PR		-143	-129
Kokku		-191	-185

Lisa 23. Üldhalduskulud*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Mitmesugused bürookulud		-21	-25
Uurimis- ja arengukulud		-17	-10
Lähetuskulud		-17	-13
Koolituskulud		-33	-27
Kulu ebatäieliselt laekuvatest arvetest		-37	-420
Tööjõukulud	24	-928	-799
Amortisatsioonikulu	7,8	-73	-45
Juriidiliste teenuste kulud		-53	-65
Kindlustuskulud		-38	-37
Juhtimistasud		-360	-300
Konsultatsiooniteenused		-116	-63
Panga teenustasud		-53	-65
IT kulud ja programmide haldus		-71	-36
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-60	-53
Muud kulud		-331	-299
Kokku		-2 208	-2 257

Lisa 24. Tööjõukulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Palgakulu	-710	-624
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-238	-209
Pensionikulu	-15	-14
Pensionikulu sotsiaalmaks	-5	-5
Haigushüvitis	-1	0
Puhkusereserv	-7	-3
Kokku	-976	-855
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	20	19

Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 31.

Lisa 25. Muud ärikulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Muud ärikulud	-11	-15
Kokku	-11	-15

Lisa 26. Intressitulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Intressitulud Mainor grupi nõuetelt	260	394
Intressitulud muudelt nõuetelt	6	2
Intressitulu võlakirjadelt	0	26
Kokku	266	422

Lisa 27. Intressikulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Intressikulud laenudelt	-1 823	-1 830
Limiiditasud	-33	0
Intressikulud kapitalirendilt	-1	-3
Intressimäära fikseerimise tasu	0	-69
Intressikulud muudelt kohustistelt	0	-2
Intressikulud võlakirjadelt	-550	-570
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	-298	-126
Kokku	-2 705	-2 600

Lisa 28. Muud finantstulud ja -kulud*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Muud finantskulud		-321	-157
Muud finantskulud		0	-158
Riskitasu		-12	-46
Kokku	9, 31	-333	-361

Lisa 29. Kasutusrent*(tuhandetes eurodes)*Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid.

	Lisa	2019	2018
Kasutusrenditulu	19	7 678	6 334

Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:

12 kuu jooksul		7 790	7 332
1-5 aasta jooksul		21 257	21 974
Üle 5 aasta		2 407	3 382
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	137 780	122 630

Mainor Ülemiste AS on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

Ettevõttes 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 järgneva 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 tarbijahinnaindeksile.

Lisa 30. Tulumaks

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2019	2018
Jaotamata kasum	77 520	69 585
Aruandeperioodi kasum	12 102	9 334
Kasum enne maksustamist kokku	89 622	78 919
Arvestuslik tulumaks arvestatult 14% maksumäärale	0	0
Arvestuslik tulumaks arvestatult 20% maksumäärale	17 924	15 784
Arvestuslik tulumaks kokku	17 924	15 784
Aruandeperioodil väljakuulutatud ja makstud dividendid	1 400	1 232
Maksuvabalt edasi makstud dividendid	1 341	1 232
Maksustamisele kuuluvad dividendid	59	0
Arvestatud tulumaks 20% maksumäärale	-15	0
Aruandeperioodi tulumaksukulu	-15	0
Efektiivne tulumaksu määr	0,1%	0%

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 moodustas 89 622 tuhat eurot (31.12.2018: 78 919 tuhat eurot). Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50¹ alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Residendist äriühing saab madalamat maksumäära 14/86 rakendada 2019. aastal ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb

tulumaksukulu osaliselt 14/86 ja osaliselt 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 17 924 tuhat eurot (31.12.2018: 15 784 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 71 698 tuhat eurot (31.12.2018: 63 135 tuhat eurot). 2019. aastal väljamakstud dividendidelt maksis Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu 15 tuhat eurot, sest väljamaksmisele kuulunud dividendide summa oli 59 tuhande euro võrra suurem sidusettevõtelt Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidest. 2018. aastal väljamakstud dividendidelt summas 1 232 tuhat eurot Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu ei tasunud, sest väljamaksmisele kuulunud dividendide summa oli võrdne sidusettevõtelt Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidega. Tulumaks dividendidelt oli eelnevalt tasutud sidusettevõtte poolt, mistõttu täiendavat tulumaksukohustust ei tekkinud.

Lisa 31. Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes eurodes)

Mainor Ülemiste ASi seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS läbi emaettevõtte Smart City Group AS
- Ettevõtte omanikud: Smart City Group AS (83,84%), Logit Eesti AS (16,16%)
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes	Nõuded 31.12.2019	Kohustised 31.12.2019	Nõuded 31.12.2018	Kohustised 31.12.2018
Emaettevõtte	8 574	0	9 117	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	307	209	492	157
Sidusettevõtted	22	63	34	21
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	56	2	15	1

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 2019. aastal	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtted	430	171	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	2 040	796	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	77	219	0	0

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 2018. aastal	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtted	142	120	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 763	620	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	35	145	0	0

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2019. aastal tehti tehinguid, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Doranova Baltic OÜ, Mairenestal OÜ, Rekman OÜ, Tallinn International Shcool OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2019. aastal tehti tehinguid olid: Nets OÜ, RVVE Grupp OÜ, Disain Pluss OÜ, Nordic Financial Group OÜ, RS Büroo OÜ, Flennert OÜ, Lasteharidus OÜ, Ekast AS, Guide2Industry OÜ ja SK Kehra Käsipall.

Mainor AS on Mainor Ülemiste AS emaettevõtet Smart City Group ASi kontrolliv ettevõtte osalusega 83,84%. Emaettevõtte Smart City Group AS vähendas 2019. aastal võlgnevust 740 tuhande euro võrra.

Sidusettevõtted, kellega 2019. aastal tehinguid tehti, on Technopolis Ülemiste AS.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid teenuseid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 194 tuhat eurot, eelneval aruandeaastal vastavalt 156 tuhat eurot.

Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 260 tuhat eurot (2018: 393 tuhat eurot) eurot.

Sidusettevõtte Technopolis Ülemiste AS maksis aruandeaastal dividende 1 341 tuhat eurot (2018: 1 232 tuhat eurot).

Juhatus liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 256 tuhat eurot ja 2018. aastal 235 tuhat eurot.

Lisa 32. Sündmused pärast aruandekuupäeva

Mainor Ülemiste ASi tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ sõlmis 2020. aasta veebruaris SEB Pank ASiga laenulepingu summas 3 200 tuhat eurot parkimismaja II etapi ehitamiseks.

Eesti Vabariigi valitsuse välja kuulutatud eriolukorra tõttu on juhatus analüüsinud võimalikku mõju kontserni käibele ning tulevastele rahavoogudele. Juhatus tegeleb igapäevaselt COVID-19 ja eriolukorra kehtestamisest tulenevate potentsiaalselt negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning sõlmib vajadusel ajutisi lisakokkuleppeid üürnikega. Käesolevaks ajaks teadaoleva info põhjal on juhatus hinnanud, et eriolukorras kehtestatud meetmete tõttu saamata jääv tulu ei mõjuta kontserni jätkusuutlikkust. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused ning viinud kulubaasi miinimumini kuni eriolukorra lõppemiseni.

Eeltoodud arvestades hindab kontserni juhatus likviidsuspuhvrid kriisi võimaliku pikaajalise kestvuse osas igati piisavaks.

COVID-19 viiruse kiire areng ning selle sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel. Käesoleva aruande koostamise seisuga ei saa juhatus usaldusväärset hinnata nende sündmuste mõju.

Käesoleva aruande koostamise seisuga täidavad Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtted kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Lisa 33. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	54 070	52 550
Materiaalne põhivara	128	98
Immateriaalne põhivara	128	53
Nõuded ja ettemaksed	21 233	26 650
Finantsinvesteeringud tütarettevõttesse	10 252	10 252
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	40 314	37 748
Raha ja raha ekvivalendid	12 798	9 315
VARAD KOKKU	138 923	136 666
OMAKAPITAL		
Aktiikapital nimiväärtuses	18 200	19 200
Reservkapital	1 920	1 920
Jaotamata kasum	68 332	64 235
Aruandeperioodi kasum	7 532	5 496
Omakapital kokku	95 984	90 851
KOHUSTISED		
Eraldised	264	263
Laenukohustised	41 429	44 457
Võlad ja ettemaksed	1 246	1 095
KOHUSTISED KOKKU	42 939	45 815
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	138 923	136 666

Lisa 34. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	4 579	5 012
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 468	-1 844
Brutokasum	3 111	3 168
Turustuskulud	-128	-155
Üldhalduskulud	-2 270	-2 272
Tulu finantsinvesteeringult	8 807	5 462
Muud äritulud	1	13
Muud ärikulud	-1 129	-14
Ärikasum	8 392	6 202
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressitulud	1 172	1 578
Intressikulud	-1 684	-1 939
Muud finantstulud ja -kulud	-333	-345
Finantstulud ja -kulud kokku	-845	-706
Kasum enne maksustamist	7 547	5 496
Tulumaks	-15	0
Aruandeperioodi puhaskasum	7 532	5 496
Aruandeperioodi muu koondkasum	7 532	5 496

Lisa 35. Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Kasum enne maksustamist	7 547	5 496
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	72	45
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	0	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	1 119	-9
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-8 807	-5 462
Muud finantstulud ja- kulud	333	-1 233
Intressikulud/tulud	512	1 939
Muud korrigeerimised	14	435
Dividendide tulumaks	-15	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-425	-107
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus	161	141
Rahavood äritegevusest kokku	511	1 245
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-178	-115
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-2 639	-1 911
Tütarettevõtte soetus	0	-2
Antud laenud	-70	-1 456
Antud laenude tagasimaksed	3 172	1 450
Saadud intressid	2 836	132
Saadud dividendid	1 341	1 232
Muud laekumised investeerimistegevusest	5 640	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	10 102	-670
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktiivkapitali vähendamine	-1 000	0
Saadud laenud	1 800	8 625
Saadud laenude tagasimaksed	-4 824	-7 827
Võlakirjade emitteerimine	0	7 380
Võlakirjade lunastamine	0	-5 000
Kapitalirendi põhiosa maksed	-5	-5
Makstud intressid	-1 689	-1 863
Muud finantskulud	-12	-361
Makstud dividendid	-1 400	-1 232
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-7 130	-283
Rahavood kokku	3 483	293
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 315	9 022
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 483	293
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	12 798	9 315

Lisa 36. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktsia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	19 200	1 920	65 467	86 587
Makstud dividendid	0	0	-1 232	-1 232
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	5 496	5 496
Saldo 31.12.2018	19 200	1 920	69 731	90 851
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	19 440	19 440
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 252	-10 252
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	19 200	1 920	78 919	100 039
Aktsiakapitali vähendamine	-1 000	0	0	-1 000
Makstud dividendid	0	0	-1 400	-1 400
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	7 532	7 532
Saldo 31.12.2019	18 200	1 920	75 863	95 983
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	24 010	24 010
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 252	-10 252
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	18 200	1 920	89 621	109 741

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mainor Ülemiste AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019 ning konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupi auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

21. aprill 2020

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Kasumi jaotamise ettepanek

Mainor Ülemiste AS juhatus teeb ettepaneku kanda kontserni 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 12 102 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2019
Kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasum enne aruandeperioodi kasumi jaotamist	77 520
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale kantav aruandeperioodi kasum	12 102
Kontserni jaotamata kasum pärast aruandeperioodi kasumi jaotamist	89 622

Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2019- 31.12.2019
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	7 917
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	2 647
	Müügitulu kokku	10 564