

Mainor Ülemiste AS

2020. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2020

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

Registrikood: 10348595

Aadress: Valukoja 8 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 046992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

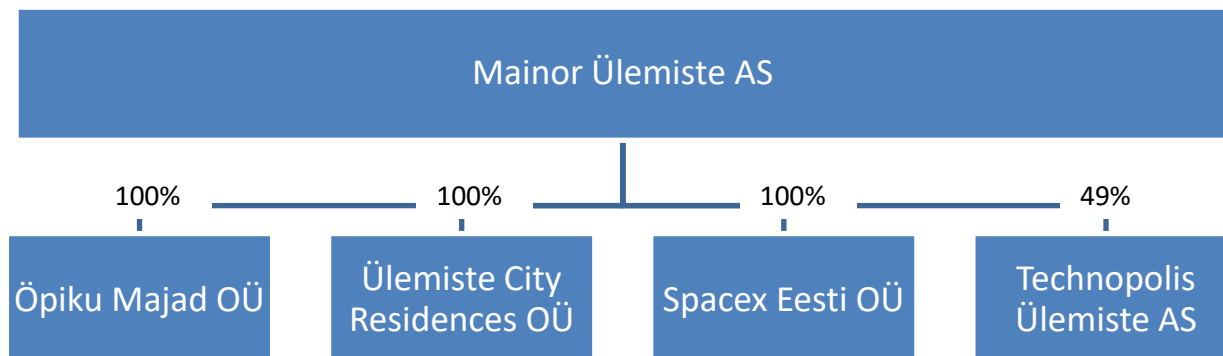
Sisukord

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. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	11
Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine	26
Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud	31
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine.....	33
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	39
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	40
Lisa 8. Immateriaalne põhivara.....	41
Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed	42
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu	43
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	43
Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse	43
Lisa 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	44
Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid	45
Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital	45
Lisa 16. Laenukohustised	46
Lisa 17. Võlad ja ettemaksed	47
Lisa 18. Eraldised	49
Lisa 19. Müügitulu	49
Lisa 20. Muud äritulud	50
Lisa 21. Müügikulu	50
Lisa 22. Turustuskulud	50
Lisa 23. Üldhalduskulud	51

Lisa 24. Tööjõukulud	51
Lisa 25. Muud ärikulud.....	51
Lisa 26. Intressitulud	51
Lisa 27. Intressikulud.....	52
Lisa 28. Muud finantstulud ja -kulud	52
Lisa 29. Kasutusrent	52
Lisa 30. Tulumaks	53
Lisa 31. Tehingud seotud osapooltega.....	54
Lisa 32. Sündmused pärast aruandekuupäeva	55
Lisa 33. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta	56
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	60
Kasumi jaotamise ettepanek.....	62
Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....	63

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur



2020. aastal tegeles ettevõtte jätkuvalt Ülemiste City büroolinnaku arendamisega, sh. uute hoonete ehitamise ja vanade renoveerimisega, pindade väljaüürimise ning üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega, uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

2018. aastal alustati Valukoja 7 büroohoone ümber ehitamist Ülemiste Tervisemajaks ja 2020. aasta suvel avati Valukoja 7 kinnistul Ülemiste Tervisemaja. Ülemiste Tervisemajas on üüritavat pinda üle 5 000 m² ja seal töötavad igapäevaselt 17 perearsti, kelle patsientuur küünib 25 000 inimeseni. Erameditsiini kliinik Qvalitas keskendub töötervishoiule, pakkudes koostöös Meeletervisega abi vaimse tervise vallas, Unimediga hambaravi teenust ning seal asub ka optikalabor-prillipood. Samuti leiab paljude optiliste ja arstiteaduslike leiutiste autori Karl Papello järgi nime saanud majast ilu- ja naharavi protseduure tegeva Medemise kliiniku, silmakeskuse, teraapiakliiniku, Benu apteegi, Medipood kaupluse ja Kesklinna psühhiaatriakliiniku. Tervisemajas asuvad ka lillepood ja kohvik. Eraettevõtjate kõrval alustavad vastuvõtte Tartu Ülikooli taastusravi ja füsioteraapia kliiniku arstid ja ortopeedid, töötab KRA meditsiinikomisjon ja PERHi verekeskus.

Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ tegevuseks on Öpiku kvartali arendamine.

2020. aastal valmis Valukoja 10 kinnistul 19. sajandist pärit paekivihoone müüride vahel Lurichi maja. Lurichi maja koosneb kahest tornist, millest üks on 8. korruseline büroohoone ja teine 13. korruseline majutushoone. Majutushoones on 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit, mida opereerib grupi ettevõtte Ülemiste City Residences OÜ. Eesti disainiga täidetud stuudiokorter Lurichi majas on ideaalne elupaik nii Eesti kui välistalentidele. Innovatiivses linnakus asuv nuti-korter on täielikult automatiseeritud - alates broneerimisest ja sissekolimisest kuni toidu-, takso- või koguni lifti tellimiseni.

2020. aasta augustis valmis koostöös ehitusettevõttega Nordecon Betoon OÜ aadressile Sepise 8 parkimismaja teine etapp, mille valmimisel loodi Ülemiste City-sse juurde 473 parkimiskohta. Parkimismaja teenindab eelkõige Öpiku kvartalis töötavaid ja seda külastavaid inimesi.

Öpiku maja kõrval oleval Sepise 7 kinnistul lõppes detailplaneeringu menetlus, korraldati ehitushange ja alustati ettevalmistustöid 2 900 m² ehitusaluse pinnaga 11. kordse Alma Tominga nimelise büroohoone ehitamiseks. Hoonet ehitab Nordecon ja Nordecon Betoon konsortsium. Hoone valmib 2022. aasta viimases kvartalis ning on sõlmitud ka esimene üürileping globaalse tehnoloogiafirmaga.

Ülemiste City teenusportfelli laiendamiseks alustati 2019. aastal Valukoja 12 kinnistul asuva endise tootmishoone ümberehitust Baltimaade suuruselt teiseks siseranna võrkpallihalliks. Hoones saab mängida rannavõrkpalli, -tennist, -käsipalli, -jalgpalli ja muid liivarannale sobivaid mängu. 1 890 ruutmeetril aastaringelt soojal rannaliival saab pidada ka kontserte ja tähtsündmusi. Ülemiste City Beach House avab uksed 2021. aasta kevadel.

Jätkus Valukoja 7 detailplaneeringu menetlus ja paralleelselt detailplaneeringuga käis hariduskompleksi projekteerimine koostöös 3+1 Arhitektide ning haridusasutustega, kellele hariduskompleks luuakse: Tallinna Rahvusvahelise Kool, Emili Kool, Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor ja Kalli-Kalli lasteaed. Tulevikus mahutavad majad kokku kuni 850 last, Tallinna Rahvusvahelises koolis hakkab Ülemistel õppima kuni 400 õpilast, Emili koolis kuni 300 õpilast ning lasteaias kuni 100 last. Lisaks pakutakse kompleksis lastehoiuteenust kuni 50 lapsele. Uus hariduskompleks on loodud lähtuvalt liikuma kutsuva ja õppima suunava kooli põhimõtetest. Eesmärk on uus hariduskompleks avada 2023. aasta alguses.

2020. aastal liiguti Ülemiste City arendusplaanidega ka üle Ääsi tänava ning loodi Valukoja 21 kinnistule targa tootmise büroohoonete eskiis koostöös Kaos Arhitektidega, et algatada antud kinnistule detailplaneering.

Koos ettevõtetega Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS, Ülemiste Center OÜ, Rail Baltic Estonia ja Tallinn linnaga arendati edasi Euroopa väljaku kontseptsiooni ühendamaks Rail Baltic terminal Tallinna Lennujaamaga kvaliteetse linnaruumi näol. Tallinna linn korraldas Euroopa väljaku ideekorje, kus osales 5 arhitektuurbürood, mille põhjal pani Tallinna linn kokku antud piirkonna struktuurplaani loomaks võimaluse Euroopa väljaku tekkeks. Väljaku terviklahenduse loomiseks sõlmis Mainor Ülemiste Zaha Hadid Architects bürooga lepingu Suur-Sõjamäe 10/Keevise 2 kinnistule multifunktsionaalse hoone loomiseks. Hoone funktsionaalsus täiendab mitmekülgse teenusportfelliga antud piirkonna vajadusi. Hoonesse on planeeritud esinduslik konverentsikeskus, äri- ja teeninduspinnad, hotell ja korterid ning büroopinnad. Hoone visuaalne lahendus täiendab Rail Balticu rongijaama „Light stream“ ideed, kus terminali puhul liiguvad vertikaalsed valguskiired maapinna horisontaalselt siis mööda kavandatava hoone fassaadi liiguvad valguskiired ka vertikaalselt kosmosesse. Hoonest avanevad suured vaated Tallinna kesklinnale, merele, Ülemiste järvele ja Lennujaamale.

2020. aastal jätkati uudsete tehnoloogiliste lahenduste testimist linnaruumis. Fabulos 2020 projekti raames loodi Ülemiste Citys tervikliku taristuga isejuhtivate busside teenus, mis teenindas katseliselt reisijaid juunist augustini. Nutikas ühistranspordisüsteem sisaldas lisaks isejuhtivatele bussidele nutikaid bussipeatuseid ning tarkvaraplatvormi, mis võimaldas kõik süsteemi osapooled panna suhtlema nii omavahel kui ka tulevikus tavapärase ühistranspordiga. Katsetuste eesmärk oli saada kogemusi reaalses elus, et arendada isejuhtivaid busse edasi ühistranspordi loomulikuks osaks.

2020. aastal alustas sisuliselt Tuleviku linna professor. Professoriks valiti Tampere Tehnikaülikooli ja Aalto Ülikooli taustaga professor Jenni Partanen. Koostöös TalTechiga kinnitati tuleviku linna professuuri tegevuskava aastani 2023. Tuleviku linna professuuri abil seotakse teadmised ja andmed muutuva linna ning uuenevate töö- ja käitumisharjumuse ning -eelistustega. Tulemuseks on reaalsed tööriistad ja teadmised, mille abil saab muuta linnasid atraktiivsemaks ja nende majanduskeskkonda elujõulisemaks. Linnalise arengu mõistmiseks, planeerimise arendamiseks ja linnaelu kvaliteedi

tõstmiseks keskendub professuuri tegevus kolmele põhiteemale: funktsionaalne linnak, mobiilne linnak ja nutikas linnamajandus.

Kokku investeeriti 2020. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 12 934 tuhat eurot. Laenu võeti 2020. aastal 51 071 tuhat eurot ja tagastati laene 42 553 tuhat eurot.

Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on 151 700 tuhat eurot ja suurenes võrreldes eelmise aastaga 13 920 tuhat eurot. Mainor Ülemiste ASi 49% osaluse väärtus sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS on 44 574 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 4 260 tuhande euro võrra.

Omanikele maksti dividende 1 384 tuhat eurot.

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas aasta lõpu seisuga 19 töötajat, kellele on arvestatud kokku tasu 781 tuhat eurot (2019: 710 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 268 tuhat eurot (2019: 256 tuhat eurot). Vaata ka lisa 24 ja 31.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2020. aastal 11 257 tuhat eurot (2019: 10 564 tuhat eurot), muud äritulud 1 039 tuhat eurot (2019: 947 tuhat eurot) ja puhaskasum 9 394 tuhat eurot (2019: 12 102 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2020 on 117 752 tuhat eurot ja 31.12.2019 seisuga vastavalt 109 742 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2020	31.12.2019
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	8,3%	11,5%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	4,5%	6,3%
Käibe ärirentaablus (%)	105,7%	140,9%
Käibe puhasrentaablus (%)	83,5%	114,6%
Dividenditase (%)	11,4%	15,0%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	6,6%	20,1%

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 eelnenu perioodi müügitulu – 1) x 100

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

Juhatus kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

31.12.2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande heakskiitmisega kinnitab juhatus Mainor Ülemiste ASi ja tütarettevõtete 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 tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Mainor Ülemiste AS 2020. aasta majandusaasta aruande on allkirjastanud:



(allkiri, kuupäev)
14.04.2021
Ursel Velve
Juhatusesimees



(allkiri, kuupäev)
14.04.2021
Rein Suurväli
Juhatuseliige



(allkiri, kuupäev)
14.04.2021
Teet Raudsep
Juhatuseliige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	6	151 700	137 780
Materiaalne põhivara	7	110	130
Immateriaalne põhivara	8	136	128
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	13	44 574	40 314
Ettemaksed		76	294
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	10 041	9 507
Raha ja raha ekvivalendid	14	9 576	12 937
VARAD KOKKU		216 213	201 090
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	15	18 200	18 200
Reservkapital	15	1 920	1 920
Jaotamata kasum		88 238	77 520
Aruandeperioodi kasum		9 394	12 102
OMAKAPITAL KOKKU		117 752	109 742
KOHUSTISED			
Eraldised	18	262	264
Laenukohustised	16	95 097	86 511
Tuletisinstrumentid	5	345	345
Võlad hankijatele ja muud võlad	17	1 998	3 413
Saadud ettemaksed		759	815
KOHUSTISED KOKKU		98 461	91 348
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		216 213	201 090

Lisad lehekülgedel 11-59 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2020	2019
Müügitulu	19	11 257	10 564
Müügikulu	21	- 2 854	- 3 019
Brutokasum		8 403	7 545
Turustuskulud	22	-220	-191
Üldhalduskulud	23	-2 947	-2 208
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringult	13	5 644	8 807
Muud äritulud	20	1 039	947
Muud ärikulud	25	-18	-11
Ärikasum		11 901	14 889
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	26	268	266
Intressikulud	27	-2 706	-2 705
Muud finantstulud ja -kulud	28	-69	-333
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 507	-2 772
Kasum enne maksustamist		9 394	12 117
Tulumaks	30	0	-15
Aruandeperioodi puhaskasum		9 394	12 102
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0
Aruandeperioodi koondkasum		9 394	12 102
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		9 394	12 102

Lisad lehekülgedel 11-59 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2020	2019
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		9 394	12 117
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	115	73
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	7	-3	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-986	-945
Muud korrigeerimised	10	0	37
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	13	-5 644	-8 807
Muud finantskulud	28	69	333
Intressitulud	26	-268	-266
Intressikulud	27	2 706	2705
Tulumaks dividendidelt	30	0	15
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-235	-118
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-1 471	1 501
Rahavood äritegevusest kokku		3 677	6 645
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-83	-178
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-12 810	-14 205
Saadud intressid		185	197
Saadud dividendid	13,31	1 384	1 341
Muud laekumised investeerimistegevusest	13,31	0	5 640
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-11 324	-7 205
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	51 072	47 367
Saadud laenude tagasimaksed	16	-42 553	-38 632
Rendimaksed		-73	-31
Aktsiakapitali vähendamine		0	-1 000
Makstud intressid		-2 707	-2 412
Makstud muud finantskulud		-69	0
Makstud dividendid	15	-1 384	-1 400
Makstud dividendide tulumaks	30	0	-15
Muud laekumised finantseerimistegevusest		0	140
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		0	-140
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		4 286	3 877
Rahavood kokku		-3 361	3 317
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	12 937	9 620
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 361	3 317
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	14	9 576	12 937

Lisad lehekülgedel 11-59 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2019	19 200	1 920	78 919	100 039
Aruandeperioodi kasum	0	0	12 102	12 102
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	12 102	12 102
Aktsiakapitali vähendamine	-1 000	0	0	-1 000
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 400	-1 400
Saldo 31.12.2019	18 200	1 920	89 622	109 742
Aruandeperioodi kasum	0	0	9 394	9 394
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	9 394	9 394
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 384	-1 384
Saldo 31.12.2020	18 200	1 920	97 632	117 752

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 11-59 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 01.01.2020 kuni 31.12.2020, võrreldav periood on 01.01.2019 kuni 31.12.2019. Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, metoodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades.

Käesolev konsolideeritud aruanne on juhatuse poolt allkirjastatud avaldamiseks 14. aprillil 2021. 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. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

2.1 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 õiglasel 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 rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb anda juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid ning kontserni raamatupidamispõhimõtete rakendamisel teha 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.

2.2 Konsolideerimise alused

(a) Tütarettevõtjad

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Mainor Ülemiste AS ning tema tütarettevõtjate finantsaruannetest.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuval kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. Seega, kontrollib kontsern investeerimisobjekti üksnes juhul, kui:

- Tal on mõjuvõim investeerimisobjekti üle (st õigused, mis võimaldavad tal juhtida investeerimisobjekti olulisi tegevusi);
- Tal on õigused investeerimisobjektis osalemisest tulenevale muutuval kasumile;
- Ta saab kasutada oma mõjuvõimu investeerimisobjekti üle, et mõjutada oma kasumi suurust.

Kontsern kasutab tütarettevõtete omandamise kajastamisel ostumeetodit. Tütarettevõtjate ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustiste ja kontserni poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppes tuleneva vara või kohustise õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustised ning tingimuslikud kohustised võetakse omandamise kuupäeval arvele nende õiglastes väärtustes.

Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglasest väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtja netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni. Ema- ja tütarettevõtjate vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud aastaaruandest elimineeritud. Vajadusel on tütarettevõtjate raamatupidamispõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

(b) Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõtjast 20% - 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil; selle kohaselt on alginvesteeringut korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist jääkväärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist jääkväärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui ka kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Vajadusel on sidusettevõtjate raamatupidamispõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

2.3 Välisvaluutad

Kõikide grupi ettevõtete finantsaruanded on koostatud selles valuutas, mis on ettevõtte esmase majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR), mis on gruppi kuuluvate ettevõtete arvestus- ja emaettevõtte esitusvaluuta.

Välisvaluutas tehtud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamisest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

2.4 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud 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 õiglases väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud”. Õiglases 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.

2.5 Laenukasutuse kulutused

Laenukasutuse kulutused, mis on otseselt seotud tingimustele vastava varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega, mille otstarbekohasesse kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle varaobjekti maksumusest. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine alustatakse kui:

- Kontsernil esineb varaobjektiga seotud väljaminekuid;
- Kontsernil esineb laenukasutuse kulutusi; ja
- Kontsern võtab ette tegevusi, mis on vajalikud vara otstarbekohasesse kasutus- või müügivalmidusse viimiseks.

Kõiki muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse kuluna sellel perioodil, millal need tekivad.

Kui kontsern võtab laenu mingi konkreetse kinnisvaraobjekti arendamiseks, loetakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulutuste summaks kõnealusest laenust antud perioodi jooksul tekkinud tegelikke laenukasutuse kulutusi, millest on lahutatud võimalik kõnealuste laenatud summade ajutisest investeerimisest tulenev tulu.

Kui kontsern laenab vahendeid üldotstarbel ja kasutab neid sh ka kinnisvara arendamiseks, määrab ta kapitaliseeritavate laenukasutuse kulutuste summa kindlaks kasutades Kontserni kapitaliseerimismäära, mis on laenukasutuse kulutuste kaalutud keskmine määr ning mille arvutamisel jäetakse kõrvale laenukasutuse kulutused, mida kohaldatakse spetsiifilise vara arendamiseks.

2.6 Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja väärtuse langused.

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.

2.7 Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud arvutiprogramme ja kodulehekülje arendust.

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 20-33 % aastas.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, kajastatakse muudatused edasiulatavalt.

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.

2.8 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 kontsern 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. Üldkasutatava vara saab jaotada ka individuaalsele raha teenivale üksusele või väikseimale raha teenivate üksuste gruppide, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

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 koheselt 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.

2.9 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. Konsolideeritud finantsaruannetes on 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 firmaväärtuste võimalike allahindlustega.

2.10 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.

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

2.11 Finantsinstrumendid

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

Finantsvarad ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on nende varade eest saadud/makstud tasu õiglane väärtus. Avelevõtmisel 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.

2.12 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 kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses, vastavalt konkreetse finantsvara liigile.

Liigitamine

Kontsern liigitab oma finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- finantsvarad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

See, millisesse kategooriasse konkreetne vara liigitatakse, sõltub kontsern poolt finantsvara haldamiseks kasutatavast ärimudelist ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Juhatuse otsustab finantsvarade liigituse nende esmakordsel kajastamisel.

Esmane arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil kontsernil tekib kohustus vara osta või müüa. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused neist saadavatele rahavoogudele aeguvad või on üle kantud ning kontsern on andnud üle ka enamiku omandiõigusega seotud riskidest ja hüvedest.

Mõõtmine

Kontsern võtab kõik finantsvarad arvele nende õiglases väärtuses (välja arvatud juhul, kui tegemist on nõudega ostja vastu, mille puhul oluline rahastamiskomponent puudub, mis võetakse arvele tehingu hinnas), millele lisatakse kõigi finantsvarade puhul, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, nende soetamisega otseselt seotud tehingukulutused. Õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvaradega seotud tehingukulutused kantakse kuluna kasumiaruandesse.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontsern poolt konkreetse vara haldamiseks kasutatavast ärimudelist ning varaga seotud rahavoogude iseloomust. Varasid, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumise eesmärgil ning mille rahavood koosnevad ainult põhiosa- ja intressimaksetest, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses sisemise intressimäära meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumusest lahutatakse kahjumid vara väärtuse langusest. Kursikasumid ja -kahjumid ning kahjumid vara väärtuse langusest esitatakse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes eraldi kirjetena. Kajastamise lõpetamisest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse otse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik kontserni finantsvarad klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumusese mõõtmiskategooriasse.

Omakapitaliinstrumentid

Kontsernil ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Finantsvarade väärtuse langus

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul kajastatakse ka kahjumeid vara väärtuse langusest. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarad koosnevad nõuetest ostjate vastu, sularahast ja raha ekvivalentidest. Eeldatava krediidikahju näol on tegemist tõenäosusega kaalutud hinnangulise krediidikahjuga. Krediidikahju suurust mõõdetakse lepingu kohaselt kontsernile tasumisele kuuluvate rahavoogude ja kontsernile eeldatavalt laekuvate algse sisemise intressimääraga diskonteeritud rahavoogude vahena.

Eeldatava krediidikahju mõõtmisel arvestatakse (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mis tehakse kindlaks võimalike erinevate tulemuste hindamisega; (ii) raha ajaväärtust ning (iii) aruandekuupäeval ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Kontsern mõõdab kahju allahindlust järgmiselt:

- ostjate vastu suunatud nõuete puhul summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjuga;
- raha ja raha ekvivalentide puhul, mille krediidiriski peetakse aruandekuupäeva seisuga madalaks (juhtkond loeb krediidiriski madalaks, kui on olemas vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri investeerimisjärgu krediidireiting) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahjuga;
- kõikide muude finantsvarade puhul summas, mis võrdub 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahjuga, kui krediidirisk (st makseviivituse tõenäosus finantsvara eeldatava kehtivusaja jooksul) pole pärast algset arvelevõtmist oluliselt suurenenud; kui krediidirisk on oluliselt suurenenud, siis summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjuga.

Sisemine intressimäär on määr, millega finantsvarast või -kohustisest tulenevaid rahavoogusid diskonteerides on tulemuseks antud finantsvara või -kohustise hetke bilansiline maksumus. Sisemise intressimäära arvutus hõlmab kõiki antud finantsvara või -kohustisega seoses makstavaid või saadavaid tehingukulutusi, üle- ja alakursse.

2.13 Finantskohustised

Esmane arvelevõtmine ja kajastamine

Kontserni finantskohustised koosnevad intressikandvatest laenukohustistest, võlakirjadest, rendikohustistest, tuletisinstrumentidest ning võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest. Kõik finantskohustised, välja arvatud tuletisinstrumentid, võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, millest on maha arvestatud tehingukulud.

Edasine kajastamine

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi, välja arvatud tuletisinstrumentid, korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva või kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingutes sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Vaata finantskohustiste liigitamist lühi- ja pikaajaliseks lisadest 16 ja 17.

Arvestuspõhimõtte tuletisinstrumentide kajastamise kohta on toodud punktis 2.14.

Kajastamise lõpetamine

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse selle täitmisel, tühistamisel või aegumisel. Kui olemasolev finantskohustus asendatakse sama laenuandja teise kohustisega, millel on märkimisväärselt erinevad tingimused, või kui olemasoleva kohustise tingimusi oluliselt muudetakse, loetakse sellist asendamist või muutmist esialgse kohustise kajastamise lõpetamiseks ja uue kohustise arvelevõtmiseks. Vastavate bilansiliste väärtuste vaheline erinevus kajastatakse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistatavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse 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 kavatsseb 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.

2.14 Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap-i, et maandada finantskohustiste 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 kohustistena. Intressimäära

swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval. Väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

2.15 Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustis (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 nüüdisväärtusena.

2.16 Tingimuslikud kohustised

Tingimuslik kohustis 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.

2.17 Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse emaettevõtte 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.

2.18 Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on kohalike, riiklike või rahvusvaheliste valitsuse-, valitsusasutuste või muude sarnaste organisatsioonide poolne abi, mida teostatakse kontsernile teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab kontserni äritegevus vastama teatud kindlaks määratud kriteeriumitele.

Sihtfinantseerimist ei kajastata enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et:

- kontsern vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele; ja
- sihtfinantseerimine leiab aset.

Sihtfinantseerimist kajastatakse süstemaatiliselt konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes nendel perioodidel, mil kontsern kajastab kuluna seotud kulutusi, mille kompenseerimiseks on sihtfinantseerimine ette nähtud. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kirjel „Muud äritulud“.

2.19 Tulude kajastamine

Kontserni peamised tuluallikad on:

- Renditulu;
- Müügitulu lepingutest klientidega (teenused üürnikele)

(a) Renditulu

Kontsern teenib tulu rendileandjana tegutsemisest kasutusrendilepingutes, mille puhul ei anna kontsern sisuliselt üle kõik alusvara omandiõigusega seotud riske ja hüvesid. Kuna tegemist on äritegevusega seotud tuluga, kajastatakse kasutusrendilepingutest tulenevat renditulu lineaarselt rendiperioodi jooksul konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes müügitulu koosseisus, välja arvatud tingimuslikud renditasud mida kajastatakse tuluna nende tekkimisel. Kasutusrendi sõlmimiseks peetud läbirääkimiste ja rendilepingu sõlmimisega seonduvad esmased otsekulutused kajastatakse kogu rendiperioodi jooksul kuluna rendituluga samadel alustel.

Üürnikele makstavad rendistiimulid lahutatakse rendimaksetest. Seega, kajastatakse rendistiimuleid lineaarselt rendiperioodi jooksul renditulu vähendusena. Rendiperiood on rendilepingu katkestamatu periood koos rendilepingu võimaliku pikendamise perioodidega juhul, kui kontsern on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab.

Kontserni renditulud kajastuvad konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes real „Müügitulu“.

(b) Müügitulu lepingutest klientidega

Peamiselt renditulu teenimiseks hoitavate kinnisvarainvesteeringute osas sõlmib kontsern kui rendileandja rendilepinguid, mis kuuluvad IFRS 16 reguleerimisalasse. Need lepingud hõlmavad teatud üürnikele (s.o klientidele) pakutavaid teenuseid, sealhulgas üldkasutatavate ruumide hooldusteenuseid (nt korrashoiuteenuseid) ning kommunaalteenuseid (elekter, vesi ja kanalisatsioon, küte, ventilatsioon ja jahutus). Nende teenuste eest võetav tasu sisaldab tehtud kulude (kõrvalkulude) hüvitamist. Kõrvalkulud on jaotatud kaheks: fikseeritud kõrvalkuludeks ja tegeliku tarbimise alusel arvestatud kõrvalkuludeks. Need teenused on rendilepingutes välja toodud ja arveid nende teenuste eest esitatakse eraldi.

Kontsern on kindlaks määranud, et kõnealused teenused moodustavad eraldi rendiga mitteseotud komponente (teenused antakse üle alusvara kasutusõigusest eraldi) ja kuuluvad IFRS 15 reguleerimisalasse. Kontsern jaotab lepingu kohase tasu rendi- ja rendiga mitteseotud komponentidele suhtelise eraldiseisva müügihinna põhjal.

Müügitulu seisukohalt on kõnealuste teenuste näol tegemist igapäevaselt pakutavate teenustega, mille osutamine toimub aja jooksul individuaalselt, kuna rentnikud saavad ja tarbivad kontserni poolt pakutavaid hüvesid samaaegselt teenuse osutamisega. Kontsern mõõdab teenuse osutamise edenemist möödunud aja põhjal. Tasu maksmine toimub peale teenuse osutamist.

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).

Teostamiskohustuse täitmisel kajastab kontsern müügitulu selle tasu brutosummas, mis kontserni hinnangul on õigus võõrandatud kaupade või teenuste eest saada.

Muud äritulud

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud kontserni põhitegevusega, nt kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest, tulud sihtfinantseerimisest, põhivara müügist saadud kasumid ja muud.

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.

2.20 Kulud

Müügikulu

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

Turustuskulud

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

Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu-, juriidilised- ja uurimiskulutused, vahendustasud, juhtimistasud, IT-kulud ja programme halduskulud, materiaalse ja immateriaalse amortisatsioonikulu.

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.

2.21 Rendiarvestus

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.

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 rendikohustist rendi alguse kuupäeval. Kasutusõiguse vara mõõdetakse algselt soetusmaksumuses, mis koosneb kajastatud rendikohustistest, esmastest otsekulutustest ning rendiperioodi alguses või enne seda tehtud rendimaksetest, millest on lahutatud saadud rendistiimulid. Rendikohustiste 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 materiaalsete põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustuse teatud ümberhindamistel.

Rendikohustist mõõdetakse algselt rendimaksete nüüdisväärtuses, mida ei ole veel makstud rendisuhte alguskuupäevaks, kasutades rendi sisemist intressimäära.

Rendikohustistes 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 tulevastest 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 varade rentide ning lühiajaliste rentide puhul. Kontsern kajastab nende rentidega seotud rendimaksed kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul kasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“.

Kontsern kui rendileandjana

Kontserni arvestuspõhimõtted renditulude kohta on toodud punktis 2.19(a).

2.22 Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

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 kuupäeval. 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.

Lähtuvalt Eesti maksusüsteemi eripärast, ei esine Eestis registreeritud ettevõtetel üldjuhul erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, mistõttu ei teki edasilükkunud tulumaksukohustisi ega -varasid. Kontsern kajastab edasilükkunud tulumaksukohustist kõigi tütar- ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud maksustavate ajutiste erinevuste osas, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud.

Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada.

Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

2.23 Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern mõõdab finantsinstrumente, nagu tuletisinstrumente ja kinnisvarainvesteeringud, õiglases väärtuses igal aruandekuupäeval.

Õiglane väärtus on hind, mis saadakse vara müügist või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmine põhineb eeldusel, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- (a) vara või kohustise põhiturul või
- (b) vara või kohustise jaoks soodsaimal turul (põhituru puudumisel).

Vara või kohustise õiglane väärtus mõõdetakse eelduste põhjal, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle teisele turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on asjaomases olukorras sobilikud ja mille puhul on olemas piisavalt andmeid õiglase väärtuse mõõtmiseks, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid.

Kõik varad ja kohustused, mille õiglast väärtust mõõdetakse või avalikustatakse finantsaruannetes, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel tervikuna oluline:

1. tase - noteeritud (korrigeerimata) turuhinnad aktiivsetel turgudel identsete varade või kohustuste jaoks;
2. tase - hindamismeetodid, mille puhul on otseselt või kaudselt jälgitav madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline;
3. tase - hindamismeetodid, mille puhul madalaima taseme olulised sisendid ei ole otseselt või kaudselt jälgitavad.

Kontsern hindab iga aruandeperioodi lõpul, kas varad ja kohustised, mis esinevad finantsaruannetes perioodide lõikes korduvalt, vajavad tasemete vahel ümberklassifitseerimist (baseerudes madalaimal sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse hindamisel tervikuna).

2.24 Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaaruande 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 kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

2.25 Aruandeperioodi järgsed sündmused

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

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

Lisa 3. 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 2020. 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.

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2020:

- IFRS-ide kontseptuaalne raamistik- 2018. aasta 29. märtsil andis IASB välja finantsaruandluse muudetud kontseptuaalse raamistiku, millega pannakse paika finantsaruandluse ja standardite kehtestamise üldised põhimõtted ning antakse juhiseid aruannete koostajatele ühetaoliste arvestusmeetodite väljatöötamiseks ning nõuandeid ka teistele standardite mõistmiseks ja tõlgendamiseks. Kontseptuaalse raamistikuga koos andis IASB välja ka eraldi lisadokumendi „IFRS-ides esinevate kontseptuaalse raamistiku viidete parandused“, milles on toodud ära muudatused asjakohastes standardites, et uuendada neis esinevaid viiteid finantsaruandluse muudetud kontseptuaalsele raamistikule. Selle eesmärk on olla muudetud kontseptuaalsele raamistikule üleminekul abiks ettevõtetele, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks olukordades, kus ükski IFRS konkreetse tehingu kajastamist ei reguleeri. Aruannete koostajate puhul, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks, kohaldatakse uut raamistikku 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.
- IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused- IASB andis välja IFRS 3 muudatused, millega täpsustatakse 'äritegevuse' definitsiooni, et lahendada probleeme, mis on tekkinud ettevõtetel olukordades, kus neil on vaja teha kindlaks, kas omandatud on äritegevus või vararühm. Muudatusi kohaldatakse äriühendustele ja varadele, mille omandamise kuupäev on 1. jaanuaril 2020 või hiljem algaval aruandeperioodil, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Juhtkond on hinnanud, et selle standardi rakendamine ei oma olulist mõju finantsaruannetele.

- IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: mõiste 'oluline' definitsioon. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse mõiste 'oluline' definitsiooni ning selle kasutamist. Uue definitsiooni kohaselt loetakse informatsioon oluliseks, kui võib põhjendatult eeldada, et selle väljajätmine, väärkajastamine või varjamine võiks mõjutada otsuseid, mida üldotstarbeliste finantsaruannete esmased kasutajad konkreetse aruandva ettevõtte finantsaruannetes sisalduva finantsteabe alusel teevad. Samuti on täiendatud definitsiooniga kaasnevaid selgitusi. Muudatustega tagatakse ka see, et mõistet kasutatakse kõigis IFRS-ides samas tähenduses. Juhtkond on hinnanud, et selle standardi rakendamine ei oma olulist mõju finantsaruannetele.
 - Viitintressimäärade (IBOR) reform – IFRS 9, IAS 39 ja IFRS 7 (muudatused)- 2019. aasta septembris võttis IASB vastu muudatused standardites IFRS 9, IAS 39 ja IFRS 7, millega lõpetas esimese etapi oma tööst, et tegeleda IBOR-reformi mõjudega finantsaruandlusele. Avaldatud muudatused adresseerivad teemasid, mis mõjutavad finantsaruandlust intressimäära asendamisele eelneval perioodil, ning käsitlevad reformi mõju teatud IFRS 9 ja IAS 39 riskimaandamisarvestuse nõuetele, mis eeldavad tulevikku suunatud analüüsi. Muudatustega võimaldatakse kasutada ajutisi vabastusi kõigi riskimaandamissuhete kajastamisel, mida viitintressimäärade reform otseselt mõjutab, võimaldades riskimaandamisarvestuse jätkumist seniste põhimõtete alusel kuni ebakindluse lõpu ja tänase viitintressimäära asendamiseni alternatiivse riskivaba intressimääraga. Muudetud on ka IFRS 7 t, kuhu lisandus täiendavaid nõudeid intressimäärade reformist tuleneva ebakindluse avalikustamise osas. Muudatusi kohaldatakse tagasiulatuvalt kõigile 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Teises etapis tegeletakse küsimustega, mis võivad mõjutada finantsaruandlust, kui tänane viitintressimäär asendatakse riskivaba intressimääraga (RFR). Juhtkond on hinnanud, et selle standardi rakendamine ei oma olulist mõju finantsaruannetele.
 - IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-st tingitud rendisoodustused. Muudatusi kohaldatakse tagasiulatuvalt kõigile 1. juunil 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine, sh finantsaruannete puhul, mis polnud 2020. aasta 28. mai seisuga veel kinnitatud. IASB muutis standardit, et võimaldada rentnikel loobuda IFRS 16 nõuete rakendamisest rendilepingute muutmise kajastamisel seoses otseselt COVID-19 pandeemiast tingitud rendisoodustustega. Muudatusega lubatakse rentnikel kajastada COVID-19 pandeemiast tingitud rendisoodustustest tulenevat rendimaksete muutust nii, nagu nad teeks seda IFRS 16 kohaselt siis, kui tegemist ei oleks rendilepingu muudatusega, kuid seda vaid juhul, kui täidetud on kõik järgmised tingimused:
 - Rendimaksete muutuse tulemusel on renditasu sisuliselt sama või väiksem kui vahetult enne muutust.
 - Rendimaksete vähendamine mõjutab ainult makseid, mis kuulusid algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2021.
 - Rendilepingu muudes tingimustes olulisi muudatusi ei tehta.
2021. aasta veebruaris tegi IASB ametliku ettepaneku pikendada rendisoodustuste kehtivust aasta võrra, st lubada soodustuste rakendamist rendimaksetele, mis kuulusid algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2022 (mitte 30. juunil 2021, nagu varem). Muudatusi kohaldatakse 1. aprillil 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud

ennetähtaegne rakendamine. Kontsern ei ole veel hinnanud nende uute standardite ja muudatuste mõju oma arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.

Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

IFRS Tõlgenduskomitee otsuse kohaselt asendati traditsiooniline kasumipõhisel maksustamissüsteemil põhinev edasilükkunud tulumaksukohustise arvestus Eesti tütar- ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringute osas, kus jaotuspõhise maksustamissüsteemi tõttu ettevõtte tulumaksu ei maksta teenitud kasumilt, vaid dividendidelt kasumi jaotamise korral. Vastavalt standarditele IAS 12.52A ja 57A ei kajastata jaotuspõhistes maksusüsteemides jaotamata kasumi osas jooksvat ega edasilükkunud tulumaksu seni, kui tekib kohustus maksta dividende. Eesti turupraktikana on seda arvestuspõhimõtet järjepidevalt rakendatud kogu kontserni jaotamata kasumi suhtes, olenemata sellest, kas see kasum on kogunenud emaettevõttesse või tütar- ja sidusettevõtetesse.

2020. aasta juunis tegi IFRS Tõlgenduskomitee otsuse, mille kohaselt standardites IAS 12.52A ja 57A sätestatud kohaldatakse ainult emaettevõtte jaotamata kasumi suhtes, aga mitte tütar- ja sidusettevõtete jaotamata kasumi suhtes. Selle asemel tuleks tütar- ja sidusettevõtetes jaotamata kasumi osas järgida standardis IAS 12.39-40 kirjeldatud põhimõtteid, mille kohaselt sellise jaotamata kasumi osas tuleb kajastada edasilükkunud tulumaksukohustist, välja arvatud juhul, kui on tõenäoline, et seda ei jaotata emaettevõttele lähitulevikus.

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 2020 lõppenud aruandeperioodile:

- Viitintressimäärade (IBOR) reformi teine etapp – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 muudatused. 2020. aasta augustis võttis IASB vastu IBOR-reformist tulenevad muudatused standardites IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16, viies lõpule oma IBOR-reformi mõjude adresseerimisele suunatud tegevused. Muudatustega nähakse ette ajutised vabastused selleks, et tulla toime mõjuga finantsaruandlusele, mis tekib IBOR-i asendamisest alternatiivse, peaaegu riskivaba intressimääraga (RFR). Täpsemalt lubatakse kasutada finantsvarade- ja kohustistega seotud lepingupõhiste rahavoogude arvutamise aluse muutumise kajastamisel lihtsust, mille kohaselt võib korrigeerida sisemist intressimäära intressi turumäära muutumisega samas ulatuses. Samuti lubatakse muudatustega lihtsustusi riskimaandamissuhete lõpetamise kajastamisel, sh ei pea RFR-instrumendi riskikomponendi maandamise instrumendina määratlemisel ajutiselt täitma selgelt eristatavuse nõuet. IFRS 4 muudatustega võimaldatakse endiselt IAS 39-t rakendavatel kindlustusandjatel kasutada samu ajutisi vabastusi, mis kehtestati IFRS 9 muudatustega. Muudetud on ka IFRS 7-t, et aidata finantsaruannete kasutajatel mõista viitintressimäärade reformi mõju ettevõtte finantsinstrumentidele ja riskijuhtimisstrateegiale. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Rakendamine toimub küll tagasiulatuvalt, kuid varasemaid perioode korrigeerima ei pea. Kontsern ei ole veel hinnanud nende uute standardite ja muudatuste mõju oma arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.

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“ - Standardit kohaldatakse 1. jaanuaril 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Kui varem on rakendatud nii IFRS 15 kui ka IFRS 9, on lubatud ka ennetähtaegne rakendamine. 2020. aasta märtsikuus toimunud koosolekul otsustas IASB lükata standardi jõustumise kuupäeva edasi aastasse 2023. Standardiga IFRS 17 kehtestatakse väljastatud kindlustuslepingute kajastamise, mõõtmise, esitamise ja avalikustamise põhimõtted. Standardi kohaselt tuleks kajastada sarnaste põhimõtete alusel ka edasikindlustuslepinguid ning väljastatud valikulise kasumiosalusega investeerimislepinguid. Eesmärk on tagada, et ettevõtte esitaks nõutud andmeid viisil, mis annaks kõnealustest lepingutest usaldusväärse ülevaate. See informatsioon võimaldab finantsaruannete kasutajatel hinnata IFRS 17 rakendusalasid kuuluvate lepingute mõju ettevõtte finantsseisundile, finantstulemustele ja rahavoogudele. Kontsern ei ole veel hinnanud nende uute standardite ja muudatuste mõju oma arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.
- IFRS 17 „Kindlustuslepingud“ ja IFRS 4 „Kindlustuslepingud“ muudatused - IFRS 17 muudatusi kohaldatakse tagasiulatuvalt kõigile 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatuste eesmärk on olla ettevõtetele standardi rakendamisel abiks. Nendega lihtsustatakse teatud nõudeid, vähendades nii standardi rakendamisega kaasnevaid kulusi, ning muudetakse finantstulemuste selgitamine lihtsamaks ja üleminek ettevõtete jaoks kergemaks, lükates standardi jõustumise kuupäeva edasi aastasse 2023 ning tehes IFRS 17 esmakordse rakendamise hõlbustamiseks täiendavaid lihtsustusi.
IFRS 4 muudatustega muudetakse IFRS 9 rakendamisel lubatud ajutise erandi aegumise kuupäeva nii, et IFRS 9 rakendamine muutuks ettevõtetele kohustuslikuks 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Kontsern ei ole veel hinnanud nende uute standardite ja muudatuste mõju oma arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.
- IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatustes käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses (sõltumata sellest, kas neid hoitakse tütarettevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mittekvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütarettevõttes. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused. 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 ühisettevõttele, mis leiavad aset sel aruandeperioodil.

- IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. COVID-19 pandeemia tõttu on IASB lükanud standardi jõustumise kuupäeva aasta võrra edasi 1. jaanuarile 2023, et anda ettevõtetele rohkem aega kohustiste liigitamisel kaasnevate muudatuste rakendamiseks. Muudatuste eesmärk on tagada finantsaruannete parem võrreldavus, aidates ettevõtetel määrata, kas võlad ja muud kohustised, mille maksetähtpäev ei ole kindel, tuleb liigitada finantsseisundi aruandes lühi- või pikaajalisteks. Muudatused mõjutavad kohustiste esitusviisi finantsseisundi aruandes ega muuda eksisteerivaid nõudeid, mis puudutavad vara, kohustise, tulu või kulu mõõtmist, kajastamise aega või avalikustatavat infot. Muudatustega selgitatakse ka, kuidas liigitada võlainstrumente, mida ettevõtte võib arveldada emiteerides omakapitaliinstrumente. Kontsern ei ole veel hinnanud nende uute standardite ja muudatuste mõju oma arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.
- IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-ide rakendusjuhendi nr 2 muudatused: arvestuspõhimõtete avalikustamine. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega antakse juhiseid selle kohta, kuidas otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. IAS 1 muudatustega asendatakse nõue avalikustada 'peamised' arvestuspõhimõtted nõudega avalikustada 'olulisemad' arvestuspõhimõtted. Rakendusjuhendisse on lisatud ka täpsemad suunised ja näited, mis peaksid aitama otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontsern ei ole veel hinnanud nende uute standardite ja muudatuste mõju oma arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.
- IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: mõiste 'arvestushinnang' definitsioon. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatused puudutavad kõiki 1. jaanuaril 2023 või hiljem arvestuspõhimõtetes ja arvestushinnangutes toimuvaid muutusi. Uue definitsiooni kohaselt on arvestushinnang raamatupidamise aastaaruandes kajastuv rahaline summa, mille mõõtmisel esineb hinnangu ebakindlus. Samuti täpsustatakse muudatustega, mis on arvestushinnangute muutused ning kuidas need erinevad muutustest arvestuspõhimõtetes ja vigade korrigeerimisest. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontsern ei ole veel hinnanud nende uute standardite ja muudatuste mõju oma arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.
- IFRS 3 „Äriühendused“, IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused ning iga-aastased parandused ajavahemikuks 2018–2020. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. IASB on andnud välja IFRS-ide väikesemahulised muudatused:

- IFRS 3 „Äriühendused“ muudatustega uuendatakse standardis olevat viidet finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule ilma, et muudetaks äriühenduste kajastamise nõudeid.
- IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatustega keelatakse ettevõttel sellise müügitulu mahaarvamine materiaalse põhivara soetusmaksumusest, mis saadakse toodetud toodete müümisest perioodil, kui ettevõtte tegeleb veel vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimisega. Sellise müügitulu ja seotud kulud peab ettevõtte kajastama kasumiaruandes.
- IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatustega täpsustatakse, milliseid lepingu täitmisega seotud kulusid peab ettevõtte lepingu kahjulikkuse hindamisel arvesse võtma.
- Iga-aastaste parandustega ajavahemikuks 2018–2020 tehakse väiksemaid muudatusi standardites IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt“, IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IAS 41 „Põllumajandus“ ning IFRS 16 „Rendiarvestus“ näidetes.

Kontsern ei ole veel hinnanud nende uute standardite ja muudatuste mõju oma arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.

Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt kontserni arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisa 2, 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 põhinevad atesteeritud hindaja ekspertarvamusel. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Informatsioon kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisa 6.

Kinnisvarainvesteeringu ehitusega seotud kulud ja intressikulud on kapitaliseeritud aruandeaasta jooksul. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnatakse valmidusastme alusel, tingimusel, et õiglase väärtus on usaldusväärselt määratletav. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne kulude arvestus ja prognoosimine, õiglase väärtuse arvutamise mudel on sama kui

valmis kinnisvarainvesteeringute puhul ja finantsaruandes kajastatakse kinnisvarainvesteeringute koosseisus.

Vara või kohustuse õiglase väärtuse määramisel kasutab kontsern jälgitavaid turuandmeid nii palju kui võimalik. Õiglased väärtused on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia erinevatesse tasemetesse, lähtudes hindamistehnikates kasutatud sisenditest:

- 1. tase: sisendid on identsete varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel, millele ettevõtte omab määramiskuupäeval juurdepääsu
- 2. tase: sisendid on muud sisendid kui 1. tasemele liigitatud noteeritud hinnad ja need on vara või kohustise puhul kas otseselt või kaudselt jälgitavad
- 3. tase: sisendid, mis ei põhine turu seisundil on mittejälgitavad sisendid, ettevõtte võib kasutada selles olukorras parimat kättesaadavat teavet, mis võib sisaldada ka enda andmeid.

Varade ja kohustuste osas, mida kajastatakse finantsaruannetes õiglases väärtuses, otsustab grupp, kashierarhia tasemete vahel on toimunud ülekandmisi, hinnates liigitust uuesti (põhineb madalaima taseme sisendil, mis on õiglase väärtuse määramisel oluline kui kogu) iga aruandeperioodi lõpus.

Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse arvutamise aluseks olevad olulised sisendid (tulevane rahavoog) asetavad selle kolmandale tasemele.

Nõuete laekumise tõenäolisus

Kontsern kasutab ostjate vastu tekkinud nõuete ja rendinõuete nende kehtivusajal eeldatava krediitkahjumi 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 krediitkahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediitkahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediitkahjumi 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 krediitkahjum on eeldatav krediitkahjum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest.

Kõikidele teistele finantsinstrumentidele kajastab kontsern allahindluse kehtivusaja jooksul eeldatava krediitkahjumi 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 krediitkahjumi 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 lisas 9.

Edasilükkunud tulumaksukohustis tütar- ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud maksustavate ajutiste erinevuste osas

Kontserni tütaretevõtted kajastavad ettevõtte tulumaksu alles siis kui toimub dividendide väljamaksmine. Tütaretevõtete jaotamata kasum põhjustab ajutisi erinevusi, st erinevusi

investeeringu vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel. Kuna emaettevõtte suudab kontrollida, kas ja millal tütarettevõtete jaotamata kasumit jaotatakse, ning on otsustanud et tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ jaotamata kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist. Kontserni tütarettevõttel Ülemiste City Residences OÜ ei olnud jaotamata kasumit seisuga 31.12.2020.

Kontserni juhtkond on hinnanud sidusettevõttesse Technopolis Ülemiste AS tehtud investeeringuga seotud tulumaksu summa ebaoluliseks, mistõttu ei kajasta kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist nimetatud sidusettevõtte jaotamata kasumi suhtes.

Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

Kontserni 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:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>			31.12.2020	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 078	1 078
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	8 963	8 963
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 576	9 576
Kokku finantsvarad			19 617	19 617
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 166	1 166
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	95 097	95 097
Tuletisinstrumendid		Õiglases väärtuses	345	345
Muud võlad	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	174	174
Kokku finantskohustised			96 782	96 782
<i>(tuhandetes eurodes)</i>			31.12.2019	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	626	626
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	8 881	8 881
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	12 937	12 937
Kokku finantsvarad			22 444	22 444
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 545	2 545
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	86 511	86 511
Tuletisinstrumendid		Õiglases väärtuses	345	345
Muud võlad	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	209	209
Kokku finantskohustised			89 610	89 610

Laenukohustiste õiglane väärtus on leitud tulevaste lepinguliste rahavoogude diskonteerimisel intressi turumääraga, millega on kontsern juhtkonna hinnangul võimeline sarnaseid finantsinstrumente kaasama.

Kontserni finantsinstrumentide avalikustamine õiglase väärtuse määramise hierarhias (kirjeldatud peatükis 3.23) seisuga 31. detsember 2020:

(tuhandetes eurodes)		31.12.2020			
		Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
Finantskohustised, mille õiglase väärtus on avalikustatud:					
Laenukohustised	0		95 097	0	95 097
Õiglases väärtuses mõõdetavad finantskohustised:					
Tuletisinstrumentid	0		345	0	345

(tuhandetes eurodes)		31.12.2019			
		Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
Finantskohustised, mille õiglase väärtus on avalikustatud:					
Laenukohustised	0		86 511	0	86 511
Õiglases väärtuses mõõdetavad finantskohustised:					
Tuletisinstrumentid	0		345	0	345

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:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	14	9 576	12 937
Nõuded ostjate vastu	10	1 078	626
Muud nõuded	9	8 963	8 881
Kokku		19 617	22 444

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Kontserni 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 31.12.2020 on kontsern saanud üürnikelt tagatisraha summas 762 tuhat eurot (vastavalt 31.12.2019: 815 tuhat eurot). Olulisimad krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor Ülemiste AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Aegumata nõuded	455	414
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	218	168
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	162	44
Maksetähtaeg ületatud üle 90 päeva	243	0
Kokku	1 078	626

Aruande koostamise ajaks on ületähtaegseid võlgnevusi ajatatud summas 264 tuhat eurot.

Krediidiriski vähendamiseks 2020. aastal hindas kontsern ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 46 tuhat eurot (2019: 37 tuhat eurot). Varasematel aastatel ebatõenäoliseks tunnistatud nõudeid aruandeaastal ei laekunud ja lootusetuks tunnistati nõudeid 19 tuhande euro ulatuses (2019: 37 tuhat eurot). Kontsern rakendab ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediitkajumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi eluea jooksul oodatava krediitkajumi summas. Oodatava krediitkajumi hindamiseks on kontsern analüüsinud varasemaid perioode ning tuginedes saadud tulemustele jõudnud seisukohale, et ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava igakuine krediitkajum on ligikaudu 0,5% rendilepingute tulust.

Muude nõuete (sh laenunõuded) osas kajastab kontsern väärtuse langust summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediitkajumitega, kui krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud. Kui krediidirisk on märkimisväärselt suurenenud, kajastab kontsern krediitkajumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediitkajumitega. Seisuga 31.12.2020 krediidirisk oluliselt suurenenud ei ole.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustisi võlausaldajate ees. Kontserni 2020. aasta likviidsust mõjutas kõige enam 2020. aastal täiendavate laenude võtmine OP Corporate Bank plc Eesti filiaalist summas 6 382 tuhat eurot, LHV Pank ASist 1 675 tuhat eurot ja SEB Pank ASist 43 015 tuhat eurot, et tagada uute büroohoonete, Sepise 7 ja Valukoja 10 ehituskulude tasumine ja olemasolevate büroo- ja tootmishoonete jooksvate parenduskulude tasumine ja varasemalt sõlmitud laenude tagastamine summas 42 553 tuhat eurot.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. SEB Panga laenulepingutega on grupi ettevõtte Öpiku Majad OÜ võtnud endale kohustise tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja ülejäänud lepingutes laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2020 seisuga täitsid kontserni ettevõtted antud suhtarvud. Laenulepingutega võetud kohustiste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid enamikele ettevõtte omanduses 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

tavapärane finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja muutmine on äritegevuse ja finantseerimise osa.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2020 (tuhandetes eurodes)	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenud	16	423	830	10 015	84 033	95 301
Võlakirjad		0	0	550	10 825	11 375
Tuletisinstrumendid		45	0	45	255	345
Rendikohustised	16	6	11	47	78	142
Võlad tarnijatele	17	849	317	0	0	1 166
Muud võlad		606	9	41	207	863
Kokku		1 929	1 167	10 698	95 398	109 192

31.12.2019 (tuhandetes eurodes)	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenud	16	384	746	3 733	99 211	104 074
Võlakirjad		0	0	550	11 375	11 925
Tuletisinstrumendid		49	0	46	250	345
Rendikohustis	16	2	6	24	39	71
Võlad tarnijatele	17	1 892	862	0	0	2 754
Muud võlad		318	9	41	210	578
Kokku		2 645	1 623	4 394	111 085	119 747

2020. aasta detsembris refinantseeriti SEB Pank AS laenud uue SEB Pank ASi ja Luminor Bank ASi sündikaatlaenuga summas 39 815 tuhat eurot. Sündikaatlaenu kogusumma on kokku 64 115 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2020 on kasutamata 24 300 tuhat eurot.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenude ja rendikohustiste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2020 on ettevõttel intressikandvaid kohustisi 95 097 tuhat eurot (31.12.2019: 86 511 tuhat eurot), millest ca 89 % 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 18 003 (2019: 19 433) tuhat eurot, mis seisuga 31.12.2020 on täies mahus kasutusele võetud (2019: 19 433) tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2020 oli 6 kuu Euribor -0,526% (31.12.2019 -0,324%). Kui 6-kuuline Euribor tõuseks 1% võrra siis 31.12.2020 seisuga kontserni Euriboriga seotud laenukohustuste intressid tõuseksid 0,474 % (31.12.2019 0,676%) ja intressikulu suureneks 294 tuhat eurot (2019: 489 tuhat eurot). Euribori langus laenude intressikuludele mõju ei avalda.

Seisuga 31. detsember 2020 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Fikseeritud intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	10 000	10 024
Fikseeritud intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	24	26
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	9 064	2 725
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	76 009	73 736
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	9	6 200	6 200

Valuutakursirisk

Kontserni ettevõtted teostavad tehinguid eurodes, valuutakursirisk tekib välisvaluuta tehingute korral, mis teostatakse muudes valuutades kui euro. 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Omakapitali suhe koguvaradesse	54%	55%
Kohustiste suhe koguvaradesse	46%	45%

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

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

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. Seisuga 31.12.2020 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 18 200 tuhat eurot ja netovara 117 752 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara kasvatamine läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2020: 54,5% ja 31.12.2019: 54,6%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte kontsern väljaüritavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava pinna kogumaht seisuga 31.12.2020 oli 111,4 tuhat m² (31.12.2019: 109,9 tuhat m²).

<i>(tuhandetes euodes)</i>	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 01.01.2019		122 630
Ostud ja parendused		14 205
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	945
Saldo seisuga 31.12.2019		137 780
Ostud ja parendused		12 934
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	986
Saldo seisuga 31.12.2020		151 700

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad kontsernile 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. 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 kontserni juhatus.

Mainor Ülemiste ASile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2020 seisuga on 151 700 tuhat eurot (31.12.2019: 137 780 tuhat eurot), millest: 119 670 tuhat eurot (2019: 109 260 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 32 030 tuhat eurot (2019: 28 520 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 111,4 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 1,7 – 45,0 eurot/m², vakantsist kuni 10%, diskontomäär 8,5-9,5%, kapitalisatsioonimäär 7,5-10% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 276 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2021 kuni 2029. Ehituskulu varieerub alates 560 eurot/m² tööstusruumide ehitamise puhul kuni 950 euron/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 äripinna puhul 8% ja tootmispinna 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	
(tuhandetes eurodes)		5%	-5%	5%	-5%
Hinnatud läbi üüri rahavoogude	119 670	126 062	113 279	115 684	124 076
Hinnatud läbi ehitusõiguse	32 030	42 111	21 906	25 894	38 768
KOKKU	151 700	168 173	135 185	141 578	162 844

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 8 466 tuhat eurot (lisa 19), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 7 678 tuhat eurot (lisa 19). Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 854 tuhat eurot (2019: 3 019 eurot), vaata lisa 21.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 12 934 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 104 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 4%), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 14 205 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 122 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 5%). Rendi tingimustel soetati 2020. aastal kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid ja üürnikele edasirenditavaid seadmeid ja sisustust summas 124 tuhat eurot (2019: 0 eurot).

Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 16.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)	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
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	0	6	0	6
Perioodi amortisatsioonikulu	-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

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ettemaksed	Kokku
01.01.2020-31.12.2020					
Saldo seisuga 01.01.2020		18	80	32	130
Ostud ja parendused		35	5	22	62
Ümberkvalif.ettemaksudest		0	35	-35	0
Ümberkvalif.immateriaalsesse põhivarasse	8	0	0	-9	-9
Mahakandmised		0	-30	0	-30
Müügid		-31	0	0	-31
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum		16	30	0	46
Perioodi amortisatsioonikulu		-8	-50	0	-58
Jääkmaksumus 31.12.2020		30	70	10	110
sh soetusmaksumus		41	250	10	301
sh akumulieeritud kulum		-11	-180	0	-191

Masinate ja seadmete koosseisus kajastuvad kapitalirendi korras soetatud sõiduautod, millede jääkmaksumus seisuga 31.12.2020 on 29 tuhat eurot (31.12.2019: 16 tuhat eurot).

2020. a ja 2019. a 31. detsembri seisuga oli kontserni materiaalsete põhivaraobjektide bilansiline väärtus arvestatuna soetusmaksumuse meetodil ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Arvuti-programmid	Kokku
01.01.2019-31.12.2019			
Jääkmaksumus 01.01.2019		53	53
Ostud ja parendused		103	103
Perioodi amortisatsioonikulu		-28	-28
Jääkmaksumus 31.12.2019		128	128
sh soetusmaksumus		157	157
sh akumulieeritud kulum		-29	-29
01.01.2020-31.12.2020			
Jääkmaksumus 01.01.2020		128	128
Immateriaalse põhivara ost		56	56
Ümberkvalifitseerimine ettemaksetest	7	9	9
Perioodi amortisatsioonikulu		-57	-57
Jääkmaksumus 31.12.2020		136	136
sh soetusmaksumus		222	222
sh akumulieeritud kulum		-86	-86

Immateriaalse põhivarana kajastatakse arvutiprogramme ja kodulehekülge.

Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2020	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	10	1 146	1 146
Eeldatav krediidikahjum	10	-68	-68
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	31	8 963	8 963
Finantsvarad kokku		10 041	10 041
Mittefinantsvarad			
Maksude ettemaksed	11	46	46
Muud nõuded ja ettemaksed		30	30
Mittefinantsvarad kokku		76	76
Nõuded ja ettemaksed kokku		10 117	10 117

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2019	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	10	667	667
Eeldatav krediidikahjum	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

Nõuetes Mainor AS kontserni ettevõtete vastu sisaldub nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 8 771 tuhat eurot (31.12.2019: 8 574 tuhat eurot). 2020. aastal arvestati nõudele intresse 197 tuhat eurot (2019: 197 tuhat eurot). Nõude intress on 3%, mis on ligilähedane laenude turuintressile. Sellest tulenevalt on nõude bilansiline väärtus ligilähedane tema õiglasele väärtusele. Õiglast väärtust leitakse rahavoogu turuintressimääraga diskonteerides.

Täiendav info ka lisas 31.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 10. Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu	9	1 146	667
Eeldatav krediidikahjum	9	-68	-41
Kokku		1 078	626
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-41	-749
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	23	-46	-37
Lootusetuks tunnistatud nõuded		19	745
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	9	-68	-41

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)		31.12.2020		31.12.2019	
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks		46	30	216	0
Üksikisiku tulumaks		0	28	0	25
Sotsiaalmaks		0	45	0	42
Muud maksud		0	6	0	6
Kokku	9,17	46	109	216	73

Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse

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

Registrikood	Nimetus	Asukohariik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2020 (%)	Osaluse määr 31.12.2019 (%)
12804904	Öpiku Majad OÜ	Eesti	Kinnisvaraalane tegevus	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Eesti	Kinnisvaraalane tegevus	100 %	100%
12783421	Spacex Eesti OÜ	Eesti	Kinnisvaraalane tegevus	100 %	100 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil:

(tuhandetes eurodes)

Nimetus	31.12.2019	Omandamine	31.12.2020
Öpiku Majad OÜ	10 250	0	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	2	0	2
Kokku	10 252	0	10 252

Juhatuse otsusel ei konsolideerita SpaceX Eesti OÜd grupi aruandesse, sest ettevõttel alates 2018. aasta juunist majandustegevust ei toimu.

Lisa 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Asukohariik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2020 (%)	Osaluse määr 31.12.2019 (%)
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	49 %	49 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

(tuhandetes eurodes) Nimetus	31.12.2019	Aktsiate müük	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2020
Technopolis Ülemiste AS	40 314	0	-1 384	5 644	44 574
Kokku	40 314	0	-1 384	5 644	44 574

Seisuga 31.12.2020 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 90 966 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste ASi osalus 44 574 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste AS-ile 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 31.12.2020:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Technopolis Ülemiste AS
Käibevara	8 014
Põhivara	194 091
Lühiajalised kohustised	6 193
Pikaajalised kohustised	104 946
Omakapital	90 966
Müügitulu	21 419
Ärikasum	14 237
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	12 071
Koondkasum	11 518

Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod pankades	9 576	12 937
Kokku	9 576	12 937

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

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Pangad krediidiireitinguga A	9 521	12 866
Pangad krediidiireitinguga B	55	71

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2020	31.12.2019
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	30 333 333	30 333 333
Aktsiate nimiväärtus (<i>eurodes</i>)	0,60	0,60
Aktsiakapital (<i>tuhandetes eurodes</i>)	18 200	18 200

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. Kontsern ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

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

2020. aastal maksti aktsionäridele välja 2019. aasta puhaskasumist dividende summas 1 384 tuhat eurot (2019. aastal: 1 400 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 4,56 eurosentit (2019. aastal: 4,6 eurosentit aktsia kohta).

Vastavalt Mainor Ülemiste AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali kuni põhikirjas sätestatud piirmäärani. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. Aruandeaastal reservkapitali ei suurendatud kuna reservkapital vastab põhikirjas sätestatud piirmäärale.

Lisa 16. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	84 960	9 027	75 933	0
Võlakirjad	10 000	0	10 000	0
Rendikohustus	137	61	76	0
Kokku	95 097	9 088	86 009	0

(tuhandetes eurodes)	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	76 442	2 720	73 722	0
Võlakirjad	10 000	0	10 000	0
Rendikohustus	69	31	38	0
Kokku	86 511	2 751	83 760	0

Pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised:

- Luminor Bank ASile 6 125 tuhat eurot (2019: 6 125) tuhat eurot, millest lühiajaline osa 6 125 tuhat eurot (2019: 0 tuhat eurot);
- COOP Pank ASile 4 037 tuhat eurot (2019: 4 322 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 295 tuhat eurot (2019: 271 tuhat eurot);
- LHV Pank ASile 15 663 tuhat eurot (2019: 14 121 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 138 tuhat eurot (2019: 135 tuhat eurot);
- OP Bank Eesti Filiaalile 19 320 tuhat eurot (2019: 13 805 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 1 146 tuhat eurot (2019: 728 tuhat eurot);
- SEB Pank ASile 39 815 tuhat eurot (2019: 38 069 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 1 323 tuhat eurot (2019: 1 586 tuhat eurot).

Pangalaenude intressid jäävad vahemikku 1,8%-4,5%.

Laenude tagastamistähtajad on aastatel 2021-2025.

2020. aastal said Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ pangalaene 51 071 tuhat eurot (2019: 47 367 tuhat eurot) ja tagastati pangalaene 42 553 tuhat eurot (2019: 34 632 tuhat eurot) ja sõlmiti rendikohustusi summas 159 tuhat eurot (2019: 0 eurot) ja tasuti rendikohustusi summas 91 tuhat eurot (2019: 31 tuhat eurot).

Kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ refinantseeris 2020. aasta detsembris SEB Pank ASi laenu summas 39 815 tuhat eurot SEB Pank ASi ja Luminor Bank ASi sündikaatlaenuga, millest 18 003 on seotud IRS lepinguga. Sündikaatlaenu lühiajaline osa on 1 323 tuhat eurot ja pikaajaline osa vastavalt 38 492 tuhat eurot.

SEB Pank ja Luminor Bank AS sündikaatlaen on kokku 64 115 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2020 on välja maksmata laenu kolmas osa summas 24 300 tuhat eurot.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ kinnistud bilansilise väärtusega 151 700 tuhat eurot (31.12.2019: 137 780 tuhat eurot) ja Technopolis Ülemiste AS aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 oli 44 574 tuhat eurot (31.12.2019: 40 314 tuhat eurot). Tagatiste bilansiline maksumus kokku on 196 274 tuhat eurot (31.12.2019: 178 094 tuhat eurot).

Lisa 17. Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	Lisa	31.12.2020	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		1 166	1 166	0
Muud võlad		262	262	0
sh intressivõlad		262	262	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		174	174	0
Finantskohustised kokku		1 602	1 602	0

Mittefinantskohustised

Võlad töövõtjatele		192	192	0
Maksuvõlad	11	109	109	0
Saadud ettemaksed		759	197	562
Tulevaste perioodide tulud		95	95	0
Mittefinantskohustised kokku		1 155	593	562
Võlad ja ettemaksed kokku		2 757	2 195	562

(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
Kokku		4 228	3 531	697

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Ülalolevate finantskohustiste tingimused:

- Võlad tarnijatele on intressi mittekanvavad võlakohustised mida tasutakse tavaliselt 14 päeva jooksul
- Muud võlad on intressi mittekanvavad võlakohustised mida tasutakse keskmiselt 30 päeva jooksul
- Intressivõlad tasutakse 30 päeva jooksul
- Täiendav info seotud osapoolte kohta on toodud lisas 31.

Lisa 18. Eraldised

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2020
Töövõime kaotuse kompensatsioon	264	-2	262
sh lühiajalised	54	1	55
sh pikaajalised	210	-3	207

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustis. Saldo seisuga 31.12.2020 sisaldab lühiajalist osa summas 55 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 207 tuhat eurot (seisuga 31.12.2019 vastavalt 54 tuhat eurot ja 210 tuhat eurot).

Lisa 19. Müügitulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu		962	654
Haldusteenuste müügitulu		1 829	2 232
Müügitulud kliendilepingutest kokku		2 791	2 886
Renditulud			
Kasutusrendi tulu	29	8 466	7 678
Renditulud kokku		8 466	7 678
Müügitulu kokku		11 257	10 564

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Müügitulud kliendilepingutest			
Fikseeritud kõrvalkulud		182	146
Kõrvalkulud		1 647	2 086
Konverentsiruumide teenus		46	90
Parkimine		351	320
Valgusreklaam		37	38
Ühekordsed teenused		528	206
Müügitulud kliendilepingutest kokku		2 791	2 886
Renditulud			
Kasvukontori üür		242	222
Büroopinna üür		5 228	4 989
Tootmispinna üür		1 683	1 737
Muu pinna üür		1 313	730
Renditulud kokku		8 466	7 678
Müügitulu kokku		11 257	10 564

Covid-19 pandeemia mõju ettevõtte müügitulule ilmnos peamiselt läbi üürnike taotluste üüri vähendamisele, ajatamisele või osalisele vabastamisele. Peamiselt toetati teenusettevõtteid, kes olid riiklike piirangute tõttu suletud, aruandeperioodil anti üürnikele üüriallahindlusi summas 90 tuhat eurot.

Lisa 20. Muud äritulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	986	945
Valitsusepoolne sihtfinantseerimine		39	0
Põhivara müügikasum		3	0
Muud äritulud		11	2
Kokku		1 039	947

Lisa 21. Müügikulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Elektrienergia	-823	-1 125
Soojusenergia	-247	-293
Vesi – ja kanalisatsioon	-127	-191
Valvekulud	-17	-76
Riiklikud ja kohalikud maksud	-72	-72
Kinnisvara haldamise kulud	-849	-936
Muud	-719	-326
Kokku	-2 854	-3 019

Lisa 22. Turustuskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Tööjõukulud	24	-74	-48
Reklaamikulud, PR		-146	-143
Kokku		-220	-191

Lisa 23. Üldhalduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Mitmesugused bürookulud		-27	-21
Koolituskulud		-19	-33
Eeldatav krediidikahjum	10	-46	-37
Tööjõukulud	24	-1 008	-928
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-39	-60
Amortisatsioonikulu	7,8	-115	-73
Kindlustuskulud		-36	-38
Juhtimistasud		-360	-360
Panga teenustasud		-72	-53
IT kulud ja programmide haldus		-83	-71
Juriidilised-, arendus-, konsultatsiooni- ja muud kulud		- 1 142	-534
Kokku		-2 947	-2 208

Lisa 24. Tööjõukulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Palgakulu	-781	-710
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-262	-238
Pensionikulu	-17	-15
Pensionikulu sotsiaalmaks	-5	-5
.Haigushüvitis	-1	-1
Puhkusereserv	-16	-7
Kokku	-1 082	-976
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	19	20

Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 31.

Lisa 25. Muud ärikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Muud ärikulud	-18	-11
Kokku	-18	-11

Lisa 26. Intressitulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Intressitulud Mainor grupi nõuetelt	31	268	260
Intressitulud muudelt nõuetelt		0	6
Kokku		268	266

Lisa 27. Intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Intressikulud laenudelt		-2 088	-1 945
Kapitaliseeritud intressikulud	6	104	122
Limiiditasud		-11	-33
Intressikulud rendikohustistelt		-3	-1
Intressikulud võlakirjadelt		-551	-550
Intressikulud tuletisinstrumentidelt		-157	-298
Kokku		-2 706	-2 705

Kapitaliseeritavate laenude määramiseks on kasutatud kapitalisatsioonimäära 2-2,4% (2019: 1,8%)

Lisa 28. Muud finantstulud ja -kulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Muud finantskulud		-2	0
Muud finantskulud		-67	-321
Riskitasu		0	-12
Kokku	31	-69	-333

Lisa 29. Kasutusrent

Kontsern kui rendileandja

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispindu.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2020	2019
Kasutusrenditulu	19	8 466	7 678
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		7 985	7 790
1-5 aasta jooksul		17 849	21 257
Üle 5 aasta		1 902	2 407
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	151 700	137 780

Mainor Ülemiste AS on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

Kontsernis sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat.

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 Eesti tarbijahinnaindeksile (THI), kuid on ka erinevaid kokkuleppeid või kehtestatud piirmäär, mida ei või ületada.

Lisa 30. Tulumaks

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2020	2019
Jaotamata kasum	88 238	77 520
Aruandeperioodi kasum	9 394	12 102
Kasum enne maksustamist kokku	97 632	89 622
Arvestuslik tulumaks arvestatult 14% maksumäärale	0	0
Arvestuslik tulumaks arvestatult 20% maksumäärale	19 526	17 924
Arvestuslik tulumaks kokku	19 526	17 924
Aruandeperioodil väljakuulutatud ja makstud dividendid	1 384	1 400
Maksuvabalt edasi makstud dividendid	1 384	1 341
Maksustamisele kuuluvad dividendid	0	59
Arvestatud tulumaks 20% maksumäärale	0	-15
Aruandeperioodi tulumaksukulu	0	-15
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0,1%

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas 97 632 tuhat eurot (31.12.2019: 89 622 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. aasta jaotatud kasumile ja 2020. aastal ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumile, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu osaliselt 14/86 ja osaliselt 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

2021. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 19 526 tuhat eurot (31.12.2019: 17 924 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 78 106 tuhat eurot (31.12.2019: 71 698 tuhat eurot). 2020. aastal väljamakstud dividendidelt summas 1 384 tuhat eurot Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu ei tasunud, sest väljamaksmisele kuulunud dividendide summa oli võrdne sidusettevõttelt Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidega. Tulumaks dividendidelt oli eelnevalt tasutud sidusettevõtte poolt, mistõttu täiendavat tulumaksukohustust ei tekkinud. 2019. aastal väljamakstud dividendidelt maksis Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu 15 tuhat eurot, sest väljamaksmisele

kuulunud dividendide summa oli 59 tuhande euro võrra suurem sidusettevõttelt Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidest.

Lisa 31. Tehingud seotud osapooltega

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%)
- Sidusettevõtte
- Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
- Eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	Nõuded 31.12.2020	Kohustised 31.12.2020	Nõuded 31.12.2019	Kohustised 31.12.2019
<i>(tuhandetes eurodes)</i>				
Emaettevõtte	8 771	0	8 574	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	192	174	307	209
Sidusettevõtte	83	58	22	63
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	18	2	56	2

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes
2020. aastal

	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
<i>(tuhandetes eurodes)</i>				
Sidusettevõtte	621	176	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 978	827	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	82	219	0	0

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes
2019. aastal

	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
<i>(tuhandetes eurodes)</i>				
Sidusettevõtte	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

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2020. 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 2020. aastal tehti tehinguid olid: Nets OÜ, RVVE Grupp OÜ, Nordic Financial Group OÜ, RS Büroo OÜ, Flennert OÜ, Lasteharidus OÜ, Ekast AS, Ülemiste Center OÜ ja SK Kehra Käsipall.

Mainor AS on Mainor Ülemiste AS emaettevõtet Smart City Group ASi kontrolliv ettevõtte osalusega 83,84%.

Sidusettevõtte, kellega 2020. aastal tehinguid tehti, on Technopolis Ülemiste AS.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid investeeringuid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 145 tuhat eurot, eelneval aruandeaastal vastavalt 194 tuhat eurot ja sidusettevõttelt summas 54 tuhat eurot.

Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 268 tuhat eurot (2019: 260 tuhat eurot) eurot ja intressikulu 23 tuhat eurot (2019: 0 eurot) ning muid finantskulusid 67 tuhat eurot (2019: 321 tuhat eurot).

Sidusettevõtte Technopolis Ülemiste AS maksis aruandeaastal dividende 1 384 tuhat eurot (2019: 1 341 tuhat eurot).

Juhatus- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 268 tuhat eurot ja 2019. aastal 256 tuhat eurot.

Lisa 32. Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigi valitsus on 11.03.2021 välja kuulutanud ranged piirangud COVID19 viiruse leviku takistamiseks. Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele. Juhatus tegeleb igapäevaselt piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning sõlmib vajadusel ajutisi lisakokkuleppeid üürnikega. Käesolevaks ajaks teadaoleva info põhjal on juhatus hinnanud, et ajutiselt kehtestatud meetmete tõttu saamata jääv tulu ei mõjuta ettevõtte jätkusuutlikkust. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused ning viinud kulubaasi miinimumini kuni piirangute lõppemiseni. Juhtkonna hinnagul on prognoositav mõju 2021. aasta kasumiaruandele 110 tuhat eurot. Eeltoodut arvestades hindab ettevõtte juhatus likviidsuspuhvleid olukorra võimaliku pikaajalise kestvuse osas igati piisavaks.

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. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb avaldada konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades ka konsolideeriva majandusüksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Kõnealused kontserni emaettevõtte põhjaruanded ei ole emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded IAS 27 „Konsolideerimata finantsaruanded“ mõistes. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. emaettevõtte põhjaruannetes kajastatavate tütarettevõtete puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	31.12.2019
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	57 650	54 070
Materiaalne põhivara	109	128
Immateriaalne põhivara	112	128
Investeeringud tütarettevõtetesse	10 252	10 252
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	44 574	40 314
Ettemaksed	101	103
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	25 026	21 130
Raha ja raha ekvivalendid	9 531	12 798
VARAD KOKKU	147 355	138 923
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	18 200	18 200
Reservkapital	1 920	1 920
Jaotamata kasum	74 480	68 332
Aruandeperioodi kasum	6 296	7 532
Omakapital kokku	100 896	95 984
KOHUSTISED		
Eraldised	262	264
Laenukohustised	44 725	41 429
Võlad hankijatele ja muud võlad	1 178	833
Saadud ettemaksed	294	413
KOHUSTISED KOKKU	46 459	42 939
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	147 355	138 923

Kasumi- ja muu koondkasumiaruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2020	2019
Müügitulu	4 814	4 579
Müügikulu	-1 357	-1 468
Brutokasum	3 457	3 111
Turustuskulud	-197	-128
Üldhalduskulud	-2 891	-2 270
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	5 644	8 807
Muud äritulud	860	1
Muud ärikulud	-11	-1 129
Ärikasum	6 862	8 392
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressitulud	1 227	1 172
Intressikulud	-1 724	-1 684
Muud finantstulud ja -kulud	-69	-333
Finantstulud ja -kulud kokku	-566	-845
Kasum enne maksustamist	6 296	7 547
Tulumaks	0	-15
Aruandeperioodi puhaskasum	6 296	7 532
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	6 296	7 532

Rahavoogude aruanne:

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Kasum enne maksustamist	6 296	7 547
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	110	72
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	-3	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-807	1 119
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	-5 644	-8 807
Muud finantstulud ja- kulud	69	333
Intressitulud	-1 226	-1 172
Intressikulud	1 723	1 684
Muud korrigeerimised	0	14
Dividendide tulumaks	0	-15
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-773	-425
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	219	161
Rahavood äritegevusest kokku	-36	511
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-55	-178
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-2 731	-2 639
Antud laenud	-2 080	-70
Antud laenude tagasimaksed	0	3 172
Saadud intressid	185	2 836
Saadud dividendid	1 384	1 341
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	5 640
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-3 297	10 102
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiakapitali vähendamine	0	-1 000
Saadud laenud	4 285	1 800
Saadud laenude tagasimaksed	-1 027	-4 824
Rendi põhiosa maksed	-21	-5
Makstud intressid	-1 720	-1 689
Muud väljaminekud finantseerimistegevusest	-68	-12
Makstud dividendid	-1 384	-1 400
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	66	-7 130
Rahavood kokku	-3 267	3 483
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 798	9 315
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 267	3 483
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	9 531	12 798

Omakapitali muutuste aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2019	19 200	1 920	69 732	90 852
Aruandeperioodi kasum	0	0	7 532	7 532
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku	0	0	7 532	7 532
Makstud dividendid	0	0	-1 400	-1 400
Aktiakapitali vähendamine	-1 000	0	0	-1 000
Saldo 31.12.2019	18 200	1 920	75 864	95 984
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	89 622	109 742
Aruandeperioodi kasum	0	0	6 269	6 269
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi muukoondkasum kokku	0	0	6 296	6 296
Makstud dividendid	0	0	-1 384	-1 384
Saldo 31.12.2020	18 200	1 920	80 775	100 896
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	27 278	27 278
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 252	-10 252
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	18 200	1 920	97 802	117 922

Erinevus konsolideeritud ja konsolideerimata omakapitali vahel on Ülemiste City Residences OÜ 2020. aasta kahjum 170 tuhat eurot.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mainor Ülemiste AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud rahavahetust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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 kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjasepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond 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.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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

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

Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

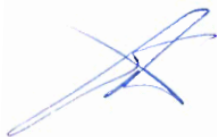
Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid 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.

Kasutame auditeerides 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, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna 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 kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni 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 kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi 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.

Tallinn, 14. aprill 2021



Erki Usin
Vandeauditiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Kasumi jaotamise ettepanek

Mainor Ülemiste AS juhatus teeb ettepaneku jaotada kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta puhaskasum alljärgnevalt:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020
Kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasum enne aruandeperioodi kasumi jaotamist	88 238
Dividendide jaotamine	1 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale kantav aruandeperioodi kasum	7 894
Kontserni jaotamata kasum pärast aruandeperioodi kasumi jaotamist	96 132

Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2020- 31.12.2020
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	7 917
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	2 647
	Müügitulu kokku	11 257