

Mainor Ülemiste AS

2021. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2021

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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

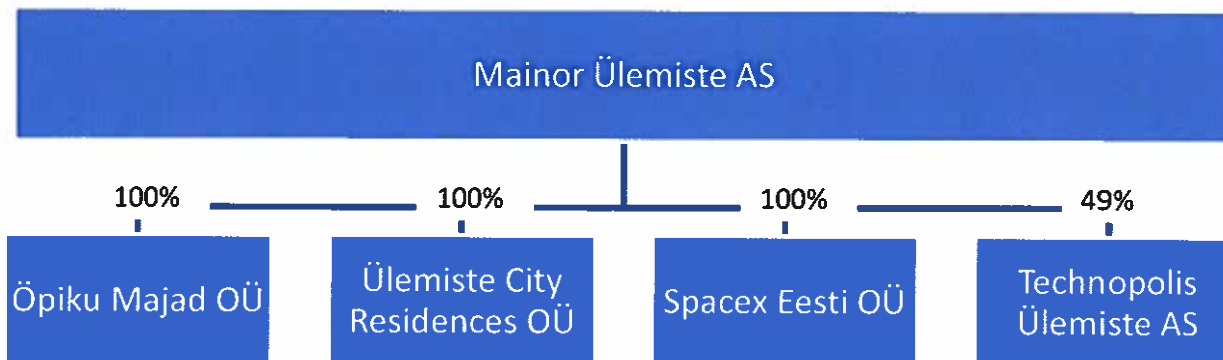
Sisukord

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	30
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine	33
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	38
Lisa 7. Materiaalne põhivara	39
Lisa 8. Immateriaalne põhivara	40
Lisa 9. Ettemaksed	41
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	41
Lisa 11. Nõuded ostjate vastu	42
Lisa 12. Maksuvõlad ja ettemaksed	42
Lisa 13. Investeeringud tütarettevõttesse	42
Lisa 14. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	43
Lisa 15. Raha ja raha ekvivalendid	44
Lisa 16. Aktsiakapital ja omakapital	44
Lisa 17. Laenukohustised	45
Lisa 18. Võlad hankijatele ja muud võlad	46
Lisa 19. Saadud ettemaksed	47
Lisa 20. Eraldised	48
Lisa 21. Müügitulu	48
Lisa 22. Muud äritulud	49
Lisa 23. Müügikulu	49

Lisa 24. Turustuskulud.....	49
Lisa 25. Üldhalduskulud	49
Lisa 26. Tööjõukulud	50
Lisa 27. Muud ärikulud	50
Lisa 28. Intressitulud	50
Lisa 29. Intressikulud.....	50
Lisa 30. Muud finantstulud ja -kulud.....	51
Lisa 31. Kasutusrent	51
Lisa 32. Tulumaks	52
Lisa 33. Tehingud seotud osapooltega.....	53
Lisa 34. Sündmused pärast aruandekuupäeva.....	54
Lisa 35. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta	55
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	59
Kasumi jaotamise ettepanek.....	61
Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	62

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur



2021. aastal tegeles kontsern jätkuvalt Ülemiste City büroolinnaku arendamisega, sh. uute hoonete ehitamise ja vanade renoveerimisega, pindade väljaüürimise ning üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega, uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

2021. aastal lõppes Valukoja 7 detailplaneeringu menetlus. Uue detailplaneeringu kohaselt loodakse Ülemiste City südamesse 3+1 Arhitektide poolt projekteeritud Hariduskompleks. Uues Hariduskompleksis laieneb linnakus juba tegutsev Tallinna Rahvusvaheline kool, kes tänu uuele hoonele saab oluliselt laiendada turul vaja olevat rahvusvahelist haridust. Uus Hariduskompleks on loodud lähtuvalt liikuma kutsuva ja õppima suunava kooli põhimõtetest. 2021. aastal toimus Hariduskompleksi ehitushange. Ehitushindade kallinemisest tingituna 2021. aastal ehituslepingu sõlmimiseni ei jõutud, kuid leping plaanitakse sõlmida 2022. aasta I kvartalis. Eesmärk on uus Hariduskompleks avada 2024. aastal.

Tervisteenuse toomine linnakusse on osutunud väga edukaks ning seetõttu otsustati 2021. aastal alustada Tervisemaja II etapi projekteerimist koostöös Apex Arhitektuuribürooga eesmärgiga avada Tervisemaja II etapp 2023 aasta lõpus, millega lisandub Ülemiste Citysse uusi kõrgetasemelisi tervisteenuseid.

2021. aastal toimus ettevõttele Elcogen AS uue oksiidkütuseelementide tootmise tehase projekteerimine ja ehitushange. Tehnoloogia on kesksel kohal Euroopa ja globaalses energiasstrateegias, mille eesmärk on vähendada fossiilkütuste kasutamist ja piirata CO₂ jalajälge. Ehituse alustamiseks lammutati nõukogude ajal pooleli jäänud hoone Suur-Sõjamäe 16 kinnistul. Ehitusega plaanitakse alustada 2022. aasta kevadel ning tehas Elcogen ASile üle anda 2023. aastal.

Kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ tegevuseks on Öpiku kvartali arendamine.

Öpiku Majad OÜ tegevuseks on kinnistute, mida nimetatakse Öpiku kvartaliks, arendamine. Kokku on Öpiku kvartalis üüritavat pinda 43 945 m².

Suurima osa Öpiku kvartali käibest moodustab Öpiku maja, kus on üüripinda 29 900 m², millest oli 2021. aasta lõpuks lepingutega kaetud 98%.

Öpiku kvartalis Valukoja 10 kinnistul asub lisaks Öpiku majale 2020. aastal valminud Lurichi maja. Maja koosneb kahest tornist, millest üks on 8-korruseline büroohoone ja teine 13-korruseline

majutushoone. Büroohoonest oli 2021. aasta lõpuks lepingutega kaetud 100%. Majutushoone on välja üüritud grupi ettevõttele Ülemiste City Residences OÜ. Majutushoones on 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit, mida opereerib grupi ettevõtte Ülemiste City Residences OÜ. 2020. aastal lansseeritud majutusteenus on klientide poolt hästi vastu võetud ja arendaja näeb majutusteenuse laiendamise perspektiivi Ülemiste Citys.

2020. aastal algasid Alma Tominga maja ehitustööd Öpiku maja kõrval oleval Sepise 7 kinnistul 11-kordse büroohoone ehitamiseks. Hoonet ehitab Nordecon AS ja Nordecon Betoon OÜ konsortsium. Ehitaja on hoone ehitusega ajagraafikus ja hoone valmib 2022. aasta viimases kvartalis. Pea aasta enne hoone valmimist on 73% hoonest üürilepingutega kaetud.

Öpiku kvartali büroohooned on ehitatud jätkusuutlikke põhimõtteid jälgides. Öpiku maja I tornil on LEED Gold sertifikaat, Öpiku maja II tornil LEED Platinum sertifikaat ja ehitatavale Alma Tominga majale taotletakse LEED Gold sertifikaati. 2020. aastal läks Ülemiste City, sealhulgas Öpiku Majade hooned, üle rohelisele energiale. 2021. aastal toodi koostöös Utilitas ASiga kaugkütte ja jahutuse trassid Ülemiste Citysse. Öpiku Majad OÜ büroohoone kasutab R8 Technologies tehnoloogiat vähendades sellega hoone küttele, ventilatsioonile ja jahutusele kuluvat energiat üle 800 Mwh aastas. Kõik need tegevused on tehtud selleks, et vähendada Ülemiste City arendajate (Öpiku Majad OÜ, Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS) CO₂ jalajälge.

2021. aastal töötati välja Rohetiigri programmi raames Ülemiste City keskkonnastrateegia, kus kliimamõju hindamine lähtub GHG protokollist ja strateegia hõlmab tegevusi keskkonnamõjude vähendamiseks nagu süsinikneutraalne energiakasutus büroodes, keskkonnasõbralik hoonestus, säästlik liikuvuskorraldus, jäätmete vähendamine, keskkonnateadlikkus ja rohealade kasutuse tõstmine, kvaliteedi ja elurikkuse suurendamine.

Koos ettevõtetega Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS, Ülemiste Center OÜ, Rail Baltic Estonia OÜ ja Tallinna linnaga arendati edasi Euroopa väljaku kontseptsiooni koos Rail Baltica alla loodavate tunnelite võrgustikuga tagamaks Ülemiste piirkonna parema ühenduse linnaga. Tallinna linna poolt projekteeritavad tunnelid on väga olulised pakkumaks inimestele autole alternatiivseid liikumisviise nagu jalutamine, rattad ja kergliikurid. 1. septembrist 2021 paranes ka bussiliiklus Ülemiste City ja Haabersti linnaosa vahel tänu ekspressliin nr. 64 avamisele.

2021. jätkati investeeringud teadus-arendustegevusse. Tuleviku linna professor täienes lisaks professor Jenni Partanenile kolme doktorandiga, kes teevad uurimistöid teemadel „Liikluse kui keeruka kohanduva süsteemi simuleerimine automatiseeritud mudeli abil“, „Digitaalses muutuses olevate linnade urbanistliku elujõulisuse mõõdikute (taas)avastamine“, „Asukohapõhised mustrid ja asukohapõhine otsustamine targas linnas“. Eesmärk on 2022. aastal piloteerida esimest loodud mudelit keskkonnaarenduse otsustel.

Koostöös Tartu Ülikooliga loodi Ülemiste City tervisemudel, mis käsitleb keskkonna, ettevõtte ja inimese enda mõju inimese füüsilisele, vaimsele ja sotsiaalsele tervisele ning mis on Ülemiste linnaku roll inimeste tervise juhtimisel.

Koostööleping sõlmiti Eesti Kunstiakadeemiaga, mille kaudu loodab Ülemiste City panustada kaasava linnaruumi ja inspireerivama töö-, õpi- ja elukeskkonna kujundamisse.

2021. aastal loodi uus Test City teenus, mis võimaldab Ülemiste City linnalaboris katsetada uusi tehnoloogia-, rohe- või terviselahendusi. Test City raames piloteeriti 100 inimese poolt Tartu Ülikooliga koostöös loodud Tervisemudeli baasil arendatud Activate rakendust, mis toetab inimesi tervislikuma elustiili edendamisel.

Mainor Ülemiste AS emiteeris 2021. aasta kevadel 5 miljoni euro väärtuses 5-aastaseid tagamata võlakirju intressimääraga 4,75%.

Kokku investeeriti 2021. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 13 056 tuhat eurot. Pangalaene võeti 2021. aastal 18 056 tuhat eurot ja tagastati laene 9 027 tuhat eurot.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on seisuga 31.12.2021 166 960 tuhat eurot, suurenedes võrreldes eelmise aruandeaastaga 15 260 tuhande euro võrra. Mainor Ülemiste ASi 49% osaluse väärtus sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS on 46 490 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 1 916 tuhande euro võrra.

Omanikele maksti dividende 1 500 tuhat eurot.

Kontsernis töötas aasta lõpu seisuga 19 töötajat ja tasu said ka 4 nõukogu liiget. Kokku on arvestatud tasusid 857 tuhat eurot (2020: 781 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud moodustasid 277 tuhat eurot (2020: 268 tuhat eurot). Vaata ka lisa 26 ja 33.

Kontserni konsolideeritud käive moodustas 2021. aastal 13 076 tuhat eurot (2020: 11 257 tuhat eurot), muud äritulud 2 246 tuhat eurot (2020: 1 039 tuhat eurot) ja puhaskasum 10 267 tuhat eurot (2020: 9 394 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2021 on 126 519 tuhat eurot ja 31.12.2020 seisuga vastavalt 117 752 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2021	31.12.2020
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	8,4%	8,3%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	4,5%	4,5%
Käibe ärirentaablus (%)	101,3%	105,7%
Käibe puhasrentaablus (%)	78,5%	83,5%
Dividenditase (%)	15,9%	11,4%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	16,1%	6,6%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

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

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

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.

Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

31.12.2021 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 2021. aasta majandusaasta aruande on allkirjastanud:

 05.04.22
(allkiri, kuupäev)
Ursel Velve
Juhatuse liige

 05.04.22
(allkiri, kuupäev)
Julius Stokas
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	166 960	151 700
Materiaalne põhivara	7	172	110
Immateriaalne põhivara	8	92	136
<i>Põhivara kokku</i>			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	14	46 490	44 574
Ettemaksed	9	473	76
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	10 647	10 041
Raha ja raha ekvivalendid	15	12 927	9 576
VARAD KOKKU		237 761	216 213
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	16	18 200	18 200
Reservkapital	16	1 920	1 920
Jaotamata kasum		96 132	88 238
Aruandeperioodi kasum		10 267	9 394
OMAKAPITAL KOKKU		126 519	117 752
KOHUSTISED			
Eraldised	20	197	262
Laenukohustised	17	104 070	95 097
Tuletisinstrumendid		345	345
Võlad hankijatele ja muud võlad	18	5 599	1 998
Saadud ettemaksed	19	1 031	759
KOHUSTISED KOKKU		111 242	98 461
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		237 761	216 213

Lisad lehekülgedel 11-59 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2021	2020
Müügitulu	21	13 076	11 257
Müügikulu	23	- 4 044	- 2 854
Brutokasum		9 032	8 403
Turustuskulud	24	-221	-220
Üldhalduskulud	25	-3 072	-2 947
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringult	14	5 281	5 644
Muud äritulud	22	2 246	1 039
Muud ärikulud	27	-18	-18
Ärikasum		13 248	11 901
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	28	298	268
Intressikulud	29	-3 009	-2 706
Muud finantstulud ja -kulud	30	-248	-69
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 959	-2 507
Kasum enne maksustamist		10 289	9 394
Tulumaks	32	-22	0
Aruandeperioodi puhaskasum		10 267	9 394
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0
Aruandeperioodi koondkasum		10 267	9 394
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		10 267	9 394

Lisad lehekülgedel 11-59 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2021	2020
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		10 289	9 394
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	137	115
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	7	0	-3
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-2 204	-986
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	14	-5 281	-5 644
Muud finantskulud	30	248	69
Intressitulud	28	-298	-268
Intressikulud	29	3 009	2 706
Tulumaks dividendidelt	32	-22	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-961	-235
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		234	-1 471
Rahavood äritegevusest kokku		5 151	3 677
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		2	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-98	-83
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	6	-9 438	-12 810
Saadud intressid		256	185
Saadud dividendid	14,33	1 405	1 384
Muud laekumised investeerimistegevusest	14,33	1 960	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-5 913	-11 324
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17	18 056	51 072
Saadud laenude tagasimaksed	17	-9 027	-42 553
Rendimaksed		-67	-73
Makstud intressid		-3 199	-2 707
Makstud muud finantskulud		-150	-69
Makstud dividendid	16	-1 500	-1 384
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		4 113	4 286
Rahavood kokku		3 351	-3 361
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15	9 576	12 937
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 351	-3 361
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	15	12 927	9 576

Lisad lehekülgedel 11-59 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2020	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
Aruandeperioodi kasum	0	0	10 267	10 267
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	107 899	107 899
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 500	-1 500
Saldo 31.12.2021	18 200	1 920	106 399	126 519

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 16.

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 01.01.2021 kuni 31.12.2021, võrreldav periood on 01.01.2020 kuni 31.12.2020. 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 05.04.2022. 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 õiglases väärtuses.

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

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

Vastavalt 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 muutuva 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 investeerimisobjekti osalemisest tulenevale muutuva kasumile;
- Ta saab kasutada oma mõjuvõimu investeerimisobjekti üle, et mõjutada oma kasumi suurust.

Kontsern kasutab tütarettevõtjate 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 kokkuleppest 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 mittekontrolliv 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 Keskpanga 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 Keskpanga 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 kasutuseesmärgi. 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 akumulieeritud 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 edasiulatuvalt.

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

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 gruppidele, 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 teeniva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust, mis varal (või raha

teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi allahindluse kulu vähendamisenä.

2.9 Investeeringud

Investeeringud tütaretttevõttesse

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

Investeeringud sidusettevõtetesse

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütaretttevõtte. 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. Arvelevõtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele(-st) väärtusele(-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või -kohustise omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustised). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatava finantsvara või -kohustisega, kajastatakse koheselt kasumiaruandes tulu või kuluna.

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 õiglasel väärtuses, vastavalt konkreetse finantsvara liigile.

Liigitamine

Kontsern liigitab oma finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- finantsvarad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Esmase 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 õiglasel 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 õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, nende soetamisega otseselt seotud tehingukulutused. Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvaradega seotud tehingukulutused kantakse kuluna kasumiaruandesse.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontserni 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.

2021. ja 2020. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik kontserni finantsvarad klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategooriasse.

Omakapitaliinstrumendid

Kontsernil ei ole investeringuid 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 tuletisintstrumendid, 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 17 ja 18.

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 kavatab 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 põhiosutaja (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

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

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 tütaretevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütaretevõtte 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 tuletisinstrumentid ja kinnisvarainvesteeringud, õiglases väärtuses igal aruandekuupäeval.

Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügist või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel 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 õiglase 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 ilmneseid 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 järgnevat 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 2021. 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 2021:

- 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. Muudetud on ka IFRS 7-t, et aidata finantsaruannete kasutajatel mõista viitintressimäärade reformi mõju ettevõtte finantsinstrumentidele ja riskijuhtimisstrateegiale. Rakendamine toimub küll tagasiulatuvalt, kuid varasemaid perioode korrigeerima ei pea. Kõnealused muudatused kontserni raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud.
- IFRS 4 „Kindlustuslepingud“ muudatused. 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.

Kõnealused muudatused kontserni raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud.

- IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-st tingitud rendisoodustused. Muudatust 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 algse tasumisele hiljemalt 30. juunil 2021.
 - Rendilepingu muudes tingimustes olulisi muudatusi ei tehta.

Kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud.

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 2021 lõppenud aruandeperioodile:

- 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 märtsis 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 rakendusalaske 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“ 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. 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.

- IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-st tingitud rendisoodustused pärast 30. juunit 2021. Muudatust kohaldatakse 1. aprillil 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine, sh finantsaruannete puhul, mis polnud muudatuse kuupäeva seisuga veel kinnitatud. 2021. aasta märtsis muutis IASB IFRS 16 kohaselt lubatud lihtsustuse tingimusi, millega võimaldati rentnikel loobuda IFRS 16 nõuete rakendamisest rendilepingute muutmise kajastamisel otseselt COVID-19 pandeemiast tingitud rendisoodustuste puhul. Muudatuse tulemusena on nüüd võimalik kõnealust lihtsustust kasutada vaid juhul, kui rendimaksete vähendamine mõjutab ainult makseid, mis kuulusid algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2022, ning kõik muud lihtsustuse kasutamise tingimused on täidetud. 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-le):

- IFRS 17 „Kindlustuslepingud“ muudatused: IFRS 17 ja IFRS 9 esmakordne rakendamine – võrdlusandmed. Muudatust kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine koos IFRS 17-ga. Muudatusega lubatakse kasutada üleminekul finantsvarasid puudutavate võrdlusandmete liigitamisel täiendavat lihtsustust ettevõtetes, kus IFRS 17 ja IFRS 9 esmakordne rakendamine toimub korraga. Kõnealust lihtsustust kasutavad ettevõtted peavad esitama võrdlusandmed nii, nagu oleks finantsvarale kohaldatud IFRS 9 liigitamis- ja mõõtmisnõudeid. IFRS 9 väärtuse languse kajastamise põhimõtete rakendamine ei ole samas ettevõttele aga kohustuslik. Muudatuse eesmärk on aidata ettevõtetel vältida ajutisi mittevastavusi finantsvarade ja kindlustuslepingutest tulenevate kohustiste vahel, muutes nii võrdlusandmed finantsaruannete kasutajate jaoks paremini kasutatavaks. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et oluline mõju finantsaruandele puudub.
- 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 mitte kvalifitseeruvate 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. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et oluline mõju finantsaruandele puudub.
- IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks. Muudatusi oleks tulnud hakata algselt kohaldama 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti oli lubatud ennetähtaegne rakendamine. COVID-19 pandeemia tõttu lükkas IASB standardi jõustumise kuupäeva aasta võrra edasi 1. jaanuarile 2023, et anda ettevõttele rohkem aega sellega 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.
2021. aasta novembris avaldas IASB standardi muutmise projekti, kus selgitatakse, kuidas kajastada kohustisi, mis on seotud lepingutingimuste täitmisega pärast aruandeperioodi lõppu. Täpsemalt tegi IASB ettepaneku teha standardis IAS 1 väikesemahulised muudatused, millega sisuliselt tühistatakse 2020. aastal kõnealuses standardis jõustunud muudatused, millega kohustati ettevõtteid liigitama lühiajaliseks need kohustised, mis olid seotud lepingutingimuste täitmisega 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu, kui neid lepingutingimusi polnud aruandeperioodi lõpu seisuga täidetud. Uute muudatuste kohaselt tuleks ettevõtetel kajastada eraldi kõik pikaajalised kohustised, mis on seotud lepingutingimuste täitmisega 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu. Kui ettevõtte

kõnealuseid lepingutingimusi aruandeperioodi lõpu seisuga ei täida, on vaja avalikustada täiendavat informatsiooni. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Samuti on IASB teinud ettepaneku lükata 2020. aasta muudatuste jõustumise kuupäev edasi, nii et ettevõtetelt ei nõutaks praeguse praktika muutmist enne kavandatud muudatuste jõustumist. EL ei ole kõnealuseid muudatusi (sh standardi muutmise projekti) veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et oluline mõju finantsaruandele puudub.

- 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. Juhtkond on hinnanud, et oluline mõju finantsaruandele puudub.
- 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. Juhtkond on hinnanud, et oluline mõju finantsaruandele puudub.
- IAS 12 „Tulumaks“ muudatused: edasilükkunud tulumaks, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. 2021. aasta mais andis IASB välja IAS 12 muudatused, millega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala ning täpsustatakse, kuidas peaksid ettevõtted arvestama edasilükkunud tulumaksu selliste tehingute puhul nagu rendilepingud ja taastamise kohustised. Muudatuste kohaselt ei saa rakendada esmase kajastamise erandit tehingutele, mille esmasel kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus on võrdsed. Seda saab kasutada vaid juhul, kui renditava vara ja rendikohustise (või taastekohustise ja eemaldatava vara) kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus ei ole võrdsed. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et oluline mõju finantsaruandele puudub.

Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt kontserni arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisas 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 õiglane 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 õiglane 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 mõõtmisel kasutab kontsern jälgitavaid turuandmeid nii palju kui võimalik. Õiglasel väärtusel 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 mõõtmiskuupäeval 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 õiglasel väärtusel, otsustab grupp, kas hierarhia tasemete vahel on toimunud ülekandmisi, hinnates liigitust uuesti (põhineb madalaima taseme sisendil, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel 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 krediitkajumi kajastamiseks standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit (vt lisa 5). Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu ja rendinõuetele moodustatud allahindluse summas, mis võrdub

nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste, aruandekuupäeval finantsvarale rakenduvate tegelike ja prognoositavate tingimuste ja nende suuna hinnanguga ning vajadusel ka raha ajaväärtusega. Kehtivusaja jooksul eeldatav krediidikahjum on eeldatav krediidikahjum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest.

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

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

Informatsioon nõuete raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisas 10.

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 tüharetevõtete jaotamata kasumit jaotatakse, ning on otsustanud et tüharetevõtte Öpiku Majad OÜ jaotamata kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist. Kontserni tüharetevõtte Ülemiste City Residences OÜ ei olnud jaotamata kasumit seisuga 31.12.2021.

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.

Mõjuhinnang Venemaa sõjalisele sissetungile Ukrainasse

Nagu kirjas raamatupidamise aastaaruande lisas 34 „Sündmused pärast aruandekuupäeva“, on Euroopa Liit ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, rakendanud sanktsioone reageerimaks Venemaa Föderatsiooni sõjalisele agressioonile Ukraina vastu. Ettevõtte juhtkond on hinnanud, et kõnealused sanktsioonid ei mõjuta oluliselt ettevõtte võimet oma tegevust jätkata, kuna kehtestatud piiravad meetmed hetkel ettevõttele kahjulikku mõju ei avalda.

Lisaks on juhtkonna hinnangul tegemist mittekorrigeerivate aruandekuupäevajärgsete sündmustega ning seega ei võetud nende võimalikku mõju arvesse ka eelduste ja hinnangute kasutamisel. Küll aga võib antud asjaolu mõjutada kõnealuseid hinnanguid järgmisel aruandeperioodil. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei ole juhtkonnal võimalik 2022. aastal arvestushinnangutes aset leidvate võimalike muutuste ulatust mõistlike pingutustega kindlaks määrata, kuna olukord on pidevas muutumises, valitseb suur ebakindlus ning ka sündmuste negatiivset mõju majandusele laiemalt ei ole veel võimalik adekvaatselt hinnata.

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:

(tuhandetes eurodes)			31.12.2021	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	11	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 621	1 621
Muud nõuded	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 026	9 026
Raha ja raha ekvivalendid	15	Korrigeeritud soetusmaksumuses	12 927	12 927
Kokku finantsvarad			23 574	23 574
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	18	Korrigeeritud soetusmaksumuses	4 529	4 529
Laenukohustised	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	104 070	104 070
Tuletisinstrumendid		Õiglates väärtuses	345	345
Muud võlad	18	Korrigeeritud soetusmaksumuses	412	412
Kokku finantskohustised			109 356	109 356

(tuhandetes eurodes)			31.12.2020	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	11	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 078	1 078
Muud nõuded	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	8 963	8 963
Raha ja raha ekvivalendid	15	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 576	9 576
Kokku finantsvarad			19 617	19 617
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	18	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 166	1 166
Laenukohustised	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	95 097	95 097
Tuletisinstrumendid		Õiglates väärtuses	345	345
Muud võlad	18	Korrigeeritud soetusmaksumuses	174	174
Kokku finantskohustised			96 782	96 782

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 2.23) seisuga 31. detsember 2021:

(tuhandetes eurodes)		31.12.2021			
		Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
Finantskohustised, mille õiglase väärtus on avalikustatud:					
Laenukohustised	0		104 070	0	104 070
Õiglase väärtuses mõõdetavad finantskohustised:					
Tuletisinstrumentid	0		345	0	345

(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
Õiglase 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	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	15	12 927	9 576
Nõuded ostjate vastu	11	1 621	1 078
Muud nõuded	10	9 026	8 963
Kokku		23 574	19 617

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 31.12.2021 on kontsern saanud üürnikelt tagatisraha summas 1 031 tuhat eurot (vastavalt 31.12.2020: 759 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>	31.12.2021	31.12.2020
Aegumata nõuded	861	455
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	206	218
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	180	162
Maksetähtaeg ületatud üle 90 päeva	374	243
Kokku	1 621	1 078

Aruande koostamise ajaks on ületähtaegseid võlgnevusi ajatatud summas 652 tuhat eurot.

Krediidiriski vähendamiseks 2021. aastal hindas kontsern ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 130 tuhat eurot (2020: 46 tuhat eurot). Varasematel aastatel ebatõenäoliseks tunnistatud nõuetest laekus aruandeaastal 4 tuhat eurot ja lootusetuks nõudeid aruandeaastal ei tunnistatud (2020: 19 tuhat eurot). Kontsern rakendab ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi eluea jooksul oodatava krediidikahjumi summas. Oodatava krediidikahjumi hindamiseks on kontsern analüüsinud varasemaid perioode ning tuginedes saadud tulemustele jõudnud seisukohale, et ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatav igakuine krediidikahjum on ligikaudu 0,5% rendilepingute tulust.

Muude nõuete (sh laenunõuded) osas kajastab kontsern väärtuse langust summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega, kui krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud. Kui krediidirisk on märkimisväärselt suurenenud, kajastab kontsern krediidikahjumi summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega. Seisuga 31.12.2021 krediidirisk oluliselt suurenenud ei ole.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustisi võlausaldajate ees. Kontserni 2021. aasta likviidsust mõjutas kõige enam 2021. aastal täiendavate laenude võtmine LHV Pank ASist 6 125 tuhat eurot (Luminor Bank AS laenu refinantseerimine) ja SEB Pank ASist 6 931 tuhat eurot ning võlakirjade emiteerimine summas 5 000 tuhat eurot, et tagada uue büroohoone Sepise 7 ehituskulude tasumine ja olemasolevate büroo- ja tootmishoonete jooksvate parenduskulude ja ümberehituse eest tasumine ning varasemalt sõlmitud laenude tagastamine summas 9 027 tuhat eurot (sh 6 125 tuhat Luminor Bank AS laenu refinantseerimine).

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. SEB Panga laenulepingutega on kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ võtnud endale kohustise tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja ülejäänud lepingutes laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2021 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. Panga laenud on tavapärane finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja muutmine on äritegevuse ja finantseerimise osa.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2021 (tuhandetes eurodes)	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenud	17	484	983	32 590	60 934	94 991
Võlakirjad		0	0	788	16 106	16 894
Tuletisinstrumentid		44	0	44	257	345
Rendikohustised	17	3	7	29	44	83
Võlad tarnijatele	18	2 350	2 179	0	0	4 529
Muud võlad		549	106	79	161	895
Kokku		3 430	3 275	33 530	77 502	117 737

31.12.2020 (tuhandetes eurodes)	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenud	17	423	830	10 015	84 033	95 301
Võlakirjad		0	0	550	10 825	11 375
Tuletisinstrumentid		45	0	45	255	345
Rendikohustis	17	6	11	47	78	142
Võlad tarnijatele	18	849	317	0	0	1 166
Muud võlad		606	9	41	207	863
Kokku		1 929	1 167	10 698	95 398	109 192

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 31.12.2021 on ettevõttel intressikandvaid kohustisi 104 070 tuhat eurot (31.12.2020: 95 097 tuhat eurot), millest ca 84% on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga), vt lisa 17.

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 SEB Pank ASi laenuga summas 18 233 tuhat eurot, mis on täies mahus kasutusele võetud ning mille laenujääk seisuga 31.12.2021 on 17 627 tuhat eurot (2020: 18 233) tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2021 oli 6 kuu Euribor -0,544% (31.12.2020 -0,526%). Kui 6-kuuline Euribor tõuseks 1% võrra siis 31.12.2021 seisuga kontserni Euriboriga seotud laenukohustuste intressid tõuseksid 0,377 % (31.12.2020 0,474%) ja intressikulu suureneks 392 tuhat eurot (2020: 294 tuhat eurot). Euribori langus laenude intressikuludele mõju ei avalda.

Seisuga 31. detsember 2021 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Fikseeritud intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	16 655	10 000
Fikseeritud intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	162	24
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	31 453	9 064
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	55 800	76 009
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.

	31.12.2021	31.12.2020
Omakapitali suhe koguvaradesse	53%	54%
Kohustiste suhe koguvaradesse	47%	46%

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 31.12.2021 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 18 200 tuhat eurot ja netovara 126 519 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara kasvatamine läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et kontserni omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2021: 53,2% ja 31.12.2020: 54,5%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab 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 31.12.2021 oli 112,1 tuhat m² (31.12.2020: 111,4 tuhat m²).

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 01.01.2020		137 780
Ostud ja parendused		12 934
Kasum õiglase väärtuse muutusest	22	986
Saldo seisuga 31.12.2020		151 700
Ostud ja parendused		13 056
Kasum õiglase väärtuse muutusest	22	2 204
Saldo seisuga 31.12.2021		166 960

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. Hindamise meetodis ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, ka võrdlusperioodi finantsnäitajate hindamisel kasutati samu 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.

Kontsernile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2021 seisuga on 166 960 tuhat eurot (31.12.2020: 151 700 tuhat eurot), millest 138 940 tuhat eurot (2020: 119 670 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 28 020 tuhat eurot (2020: 32 030 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 99,6 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 2,0 – 32,0 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 245,5 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2022 kuni 2030. Ehituskulu varieerub alates 600 eurot/m² tööstusruumide ehitamise puhul kuni 1 050 euron/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,8 eurot/m² ja 13,5 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 45% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5%-7% 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	138 940	148 050	129 870	133 820	144 640
Hinnatud läbi ehitusõiguse	28 020	38 200	17 860	22 190	34 480
KOKKU	166 960	186 250	147 730	156 010	179 120

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 9 374 tuhat eurot (lisa 21), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 8 466 tuhat eurot (lisa 21). Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 4 044 tuhat eurot (2020: 2 854 eurot), vaata lisa 23.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 13 056 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 201 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 6% ja laenu sõlmimise tasu 84 tuhat eurot), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 12 934 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 104 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 4%). Seisuga 31.12.2021 on kinnisvarainvesteeringute ostudes arvestatud ehitusarveid tasumata summas 3 618 tuhat eurot. Rendi tingimustel kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid ja üürnikele edasirenditavaid seadmeid ja sisustust 2021. aastal ei soetatud (2020: 124 tuhat eurot).

Pangalaenuatele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 17.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ette- maksed	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	-9	-9
Mahakandmised	0	-30	0	-30
Müügid	-31	0	0	-31
Müüdnud 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 akumuleeritud kulum	-11	-180	0	-191
------------------------	-----	------	---	------

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ettemaksed	Kokku
01.01.2021-31.12.2021					
Saldo seisuga 01.01.2021		30	70	10	110
Ostud ja parendused		37	42	82	161
Ümberkvalif.ettemaksudest		0	0	-10	-10
immateriaalsesse põhivarasse					
Mahakandmised		0	-13	0	-13
Müügid		-40	-1	0	-41
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum		13	14	0	27
Perioodi amortisatsioonikulu		-9	-53	0	-62
Jääkmaksumus 31.12.2021		31	60	82	172
sh soetusmaksumus		38	278	82	398
sh akumuleeritud kulum		-7	-219	0	-226

Masinate ja seadmete koosseisus kajastub kapitalirendi korras soetatud sõiduauto, mille jääkmaksumus seisuga 31.12.2021 on 31 tuhat eurot (31.12.2020 30 tuhat eurot).

2021. a ja 2020. a 31. detsembri seisuga oli kontserni materiaalse põhivaraobjektide bilansiline väärtus arvestatuna soetusmaksumuse meetodil ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Arvuti-programmid	Kokku
01.01.2020-31.12.2020			
Jääkmaksumus 01.01.2020		128	128
Ostud ja parendused		56	56
Ümberkvalifitseerimine ettemaksetest	7	9	9
Perioodi amortisatsioonikulu		-57	-57
Jääkmaksumus 31.12.2020		136	136
sh soetusmaksumus		222	222
sh akumuleeritud kulum		-86	-86
01.01.2021-31.12.2021			
Jääkmaksumus 01.01.2021		136	136
Immateriaalse põhivara ost		21	21
Ümberkvalifitseerimine ettemaksetest	7	10	10
Perioodi amortisatsioonikulu		-75	-75
Jääkmaksumus 31.12.2021		92	92
sh soetusmaksumus		253	253
sh akumuleeritud kulum		-161	-161

Immateriaalse põhivarana kajastatakse arvutiprogramme ja kodulehekülge.

Lisa 9. Ettemaksed

Mittefinantsvarad			
<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2021	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Maksude ettemaksed	12	299	299
Muud nõuded ja ettemaksed		174	174
Mittefinantsvarad kokku		473	473

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2020	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Maksude ettemaksed	12	46	46
Muud nõuded ja ettemaksed		30	30
Mittefinantsvarad kokku		76	76

Lisa 10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2021	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	11	1 815	1 815
Eeldatav krediidikahjum	11	-194	-194
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	33	9 026	9 026
Finantsvarad kokku		10 647	10 647

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2020	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	11	1 146	1 146
Eeldatav krediidikahjum	11	-68	-68
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	33	8 963	8 963
Finantsvarad kokku		10 041	10 041

Nõuetes Mainor AS kontserni ettevõtete vastu sisaldub nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 8 967 tuhat eurot (31.12.2020: 8 771 tuhat eurot). 2021. aastal arvestati nõudele intresse 197 tuhat eurot (2020: 197 tuhat eurot). Nõude intress on 3%, mis on ligilähedane kontserni laenude turuintressile. Sellest tulenevalt on nõude bilansiline väärtus ligilähedane tema õiglasele väärtusele. Õiglast väärtust leitakse rahavoogu turuintressimääraga diskonteerides.

Täiendav info ka lisa 33.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11. Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu	10	1 815	1 146
Eeldatav krediitkahjum	10	-194	-68
Kokku		1 621	1 078
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-68	-41
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõudeid		4	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	25	-130	-46
Lootusetuks tunnistatud nõuded		0	19
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	10	-194	-68

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 12. Maksuvõlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)		31.12.2021		31.12.2020	
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks		299	0	46	30
Üksikisiku tulumaks		0	29	0	28
Sotsiaalmaks		0	46	0	45
Muud maksud		0	6	0	6
Kokku	9,18	299	81	46	109

Lisa 13. 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	Asukohriik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2020 (%)	Osaluse määr 31.12.2019 (%)
12804904	Öpiku Majad OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100 %	100 %
12783421	Spacex Eesti OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100 %	100 %

Tütaretevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil:

(tuhandetes eurodes)

Nimetus	31.12.2020	Omandamine	31.12.2021
Öpiku Majad OÜ	10 250	0	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	2	0	2
Kokku	10 252	0	10 252

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

Lisa 14. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investering

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Asukohariik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2021 (%)	Osaluse määr 31.12.2020 (%)
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	49 %	49 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

(tuhandetes eurodes) Nimetus	31.12.2020	Aktsiate tagasiost	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2021
Technopolis Ülemiste AS	44 574	-1 960	-1 405	5 281	46 490
	40 574	-1 960	-1 405	5 282	46 490

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

Seisuga 31.12.2021 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 94 878 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste ASi osalus 46 490 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste ASile antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste ASil õigus nõuda, et Technopolis Holding OYJ ostaks Mainor Ülemiste ASile kuuluvad Technopolis Ülemiste AS aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga.

Technopolis Ülemiste AS olulisemad finantsnäitajad:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2021	31.12.2020
Käibevara	6 758	8 014
Põhivara	195 136	194 091
Lühiajalised kohustised	5 103	6 193
Pikaajalised kohustised	101 913	104 946
Omakapital	94 878	90 966
Müügitulu	20 879	21 419
Ärikasum	13 511	14 237
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	11 261	12 071
Koondkasum	10 779	11 518

Lisa 15. Raha ja raha ekvivalendid

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod pankades	12 927	9 576
Kokku	12 927	9 576

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

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2021	31.12.2020
Pangad krediidiireitinguga A	12 827	9 521
Pangad krediidiireitinguga B	100	55

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 16. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2021	31.12.2020
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	30 333 333	30 333 333
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	0,60	0,60
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	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
- LOGiE 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 lisa 30.

2021. aastal maksti aktsionäridele välja 2020. aasta puhaskasumist dividende summas 1 500 tuhat eurot (2020. aastal: 1 384 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 4,94 eurosent (2020. aastal: 4,56 eurosent 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 piirmääran. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. Mainor Ülemiste AS reservkapital ületab põhikirjas kehtestatud suurust 100 tuhande euro võrra.

Lisa 17. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	88 989	31 577	57 412	0
Võlakirjad	15 000	0	15 000	0
Rendikohustus	81	37	44	0
Kokku	104 070	31 614	72 456	0

(tuhandetes eurodes)	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	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

Pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised:

- COOP Pank ASile 3 743 tuhat eurot (2020: 4 037 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 3 743 tuhat eurot (2020: 295 tuhat eurot);
- LHV Pank ASile 21 650 tuhat eurot (2020: 15 663 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 19 982 tuhat eurot (2020: 138 tuhat eurot);
- OP Bank Eesti Filiaalile 18 174 tuhat eurot (2020: 19 320 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 6 529 tuhat eurot (2020: 1 146 tuhat eurot);
- SEB Pank ASile 45 422 tuhat eurot (2020: 39 815 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 1 323 tuhat eurot (2020: 1 323 tuhat eurot).

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

Laenude tagastamistähtajad on aastatel 2022-2025.

2021. aastal said Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ pangalaene 18 056 tuhat eurot (2020: 51 072 tuhat eurot) ja tagastati pangalaene 9 027 tuhat eurot (2020: 42 553 tuhat eurot) ja sõlmiti rendikohustusi summas 37 tuhat eurot (2020: 159 eurot) ja tasuti rendikohustusi summas 93 tuhat eurot (2020: 91 tuhat eurot).

2021. aastal refinantseeriti Luminor Bank ASi laen LHV Pank ASi laenuga summas 6 125 tuhat eurot. 2021. aasta juunis viidi läbi 10 000 tuhande euro suuruse tagamata võlakirjaemissiooni I etapp summas 5 000 tuhat eurot lunastustähtajaga 10.06.2026 ja intressiga 4,75%. II etapi läbiviimine on kavandatud 2022. aasta teisel poolaastal.

2017. aastal algatatud ja 2018. aastal lõpule viidud 10 000 tuhande eurose ja 5,5% intressiga tagamata võlakirjade emissiooni lunastustähtaeg on 05.04.2023.

17. märtsil 2022 pikendati OP Corporate Bank plc Eesti filiaali ja kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ vahelist laenu summas 5 785 tuhat eurot 22. märtsini 2027.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ kinnistud bilansilise väärtusega 166 960 tuhat eurot (31.12.2020: 151 700 tuhat eurot) ja Technopolis Ülemiste AS aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2021 oli 46 490 tuhat eurot (31.12.2020: 44 574 tuhat eurot). Tagatiste väärtus seisuga 31.12.2021 on kokku 200 717 tuhat eurot (31.12.2020: 185 764 tuhat eurot).

Lisa 18. Võlad hankijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	Lisa	31.12.2021	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		4 529	4 529	0
Muud võlad		274	274	0
sh intressivõlad		274	274	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		412	409	3
Finantskohustised kokku		5 215	5 212	3
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		205	205	0
Maksuvõlad	12	81	81	0
Tulevaste perioodide tulud		98	98	0
Mittefinantskohustised kokku		384	384	0
KOKKU		5 599	5 596	3

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järeljäänud 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	12	109	109	0
Tulevaste perioodide tulud		95	95	0
Mittefinantskohustised kokku		396	396	0
KOKKU		1 998	1 998	0

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Ülalolevate finantskohustiste tingimused:

- Võlad tarnijatele on intressi mittekandvad võlakohustised mida tasutakse tavaliselt 14-30 päeva jooksul
- Muud võlad on intressi mittekandvad võlakohustised mida tasutakse keskmiselt 30 päeva jooksul
- Intressivõlad tasutakse 30 päeva jooksul
- Täiendav info seotud osapoolte kohta on toodud lisas 33.

Lisa 19. Saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
	Lisa	31.12.2021	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed		1 031	422	609

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		31.12.2020	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed		759	197	562

Saadud ettemaksetena on kajastatud üürikuult saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele.

Lisa 20. Eraldised

(tuhandetes eurodes)	31.12.2020	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2021
Töövõime kaotuse kompensatsioon	262	-65	197
sh lühiajalised	55	-16	39
sh pikaajalised	207	-49	158

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustis. Saldo seisuga 31.12.2021 sisaldab lühiajalist osa summas 39 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 158 tuhat eurot (seisuga 31.12.2020 vastavalt 55 tuhat eurot ja 207 tuhat eurot).

Lisa 21. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu		1 675	1 103
Haldusteenuste müügitulu		2 591	1 829
Müügitulud kliendilepingutest kokku		4 266	2 932
Renditulud			
Kasutusrendi tulu	31	8 810	8 325
Renditulud kokku		8 810	8 325
Müügitulu kokku		13 076	11 257

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Müügitulud kliendilepingutest			
Fikseeritud kõrvalkulud		154	182
Kõrvalkulud		2 436	1 647
Konverentsiruumide teenus		171	46
Majutusteenused		564	141
Parkimine		320	351
Valgusreklaam		31	37
Ühekordsed teenused		590	528
Müügitulud kliendilepingutest kokku		4 266	2 932
Renditulud			
Kasvukontori üür		291	242
Büroopinna üür		5 459	5 228
Tootmispinna üür		1 599	1 683
Muu pinna üür		1 461	1 172
Renditulud kokku		8 810	8 325
Müügitulu kokku		13 076	11 257

Covid-19 pandeemia mõju ettevõtte müügitulule ilmnas peamiselt läbi üürnike taotluste üüri vähendamisele, ajatamisele või osalisele vabastamisele. Peamiselt toetati teenusettevõtteid, kes olid riiklike piirangute tõttu suletud, aruandeperioodil anti üürnikele üüriallahindlusi summas 80 tuhat eurot, eelneval aruandeperioodil summas 90 tuhat eurot.

Lisa 22. Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	2 204	986
Valitsusepoolne sihtfinantseerimine		0	39
Sihtfinantseerimine EAS		25	0
Põhivara müügiikasum		0	3
Muud äritulud		17	11
Kokku		2 246	1 039

Lisa 23. Müügikulu

(tuhandetes eurodes)		01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Elektrienergia		-1 405	-823
Soojusenergia		-506	-247
Vesi – ja kanalisatsioon		-129	-127
Valvekulud		-28	-17
Riiklikud ja kohalikud maksud		-72	-72
Kinnisvara haldamise kulud		-1 035	-849
Muud		-869	-719
Kokku		-4 044	-2 854

Lisa 24. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Tööjõukulud	26	-68	-74
Reklaamikulud, PR		-153	-146
Kokku		-221	-220

Lisa 25. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Mitmesugused bürookulud		-25	-27
Koolituskulud		-17	-19
Eeldatav krediidikahjum	11	-130	-46
Tööjõukulud	26	-1 099	-1 008
Töövõime kaotuse kompensatsioon		27	-39
Amortisatsioonikulu	7,8	-137	-115

Kindlustuskulud	-37	-36
Juhtimistasud	-360	-360
Panga teenustasud	-15	-72
IT kulud ja programmide haldus	-81	-83
Juriidilised-, arendus-, konsultatsiooni- ja muud kulud	- 1 198	- 1 142
Kokku	-3 072	-2 947

Lisa 26. Tööjõukulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Palgakulu	-857	-781
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-288	-262
Pensionikulu	-13	-17
Pensionikulu sotsiaalmaks	-4	-5
Haigushüvitis	-2	-1
Puhkusereserv	-3	-16
Kokku	-1 167	-1 082
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	19	19

Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 33.

Lisa 27. Muud ärikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Muud ärikulud	-18	-18
Kokku	-18	-18

Lisa 28. Intressitulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Intressitulud Mainor grupi nõuetelt	33	293	260
Intressitulud muudelt nõuetelt		5	0
Kokku		298	268

Lisa 29. Intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Intressikulud laenudelt		-2 308	-2 088
Kapitaliseeritud intressikulud	6	159	104
Limiiditasud		-48	-11
Kapitaliseeritud limiiditasud		42	0
Intressikulud rendikohustistelt		-3	-3
Intressikulud võlakirjadelt		-669	-551

Intressikulud tuletisinstrumentidelt	-182	-157
Kokku	-3 009	-2 706

Kapitaliseeritavate laenude määramiseks on kasutatud kapitalisatsioonimäära 2-2,4% (2020:2-2,4 %)

Lisa 30. Muud finantstulud ja -kulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Muud finantskulud		-83	-2
Muud finantskulud seotud Mainor grupiga	33	-165	-67
Kokku		-248	-69

Lisa 31. Kasutusrent

Kontsern kui rendileandja

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispindu.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2021	2020
Kasutusrenditulu	21	9 374	8 466
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		8 203	7 985
1-5 aasta jooksul		14 068	17 849
Üle 5 aasta		1 559	1 902
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	166 960	151 700

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 32. Tulumaks

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2021	2020
Jaotamata kasum	96 132	88 238
Aruandeperioodi kasum	10 267	9 394
Kasum enne maksustamist kokku	106 399	97 632
Arvestuslik tulumaks arvestatult 14% maksumäärale	0	0
Arvestuslik tulumaks arvestatult 20% maksumäärale	21 280	19 526
Arvestuslik tulumaks kokku	21 280	19 526
Aruandeperioodil väljakuulutatud ja makstud dividendid	1 500	1 384
Maksuvabalt edasi makstud dividendid	1 405	1 384
Maksustamisele kuuluvad dividendid 20% maksumäärale	75	0
Maksustamisele kuuluvad dividendid 14% maksumäärale	20	0
Arvestatud tulumaks 20% maksumäärale	-19	0
Arvestatud tulumaks 14% maksumäärale	-3	0
Aruandeperioodi tulumaksukulu	-22	0
Efektiivne tulumaksu määr	0,2%	0%

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 moodustas 106 399 tuhat eurot (31.12.2020: 97 632 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 21 280 tuhat eurot (31.12.2020: 19 526 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 85 119 tuhat eurot (31.12.2020: 78 106 tuhat eurot). 2021. aastal väljamakstud dividendidelt maksis Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu 22 tuhat eurot, sest väljamaksmisele kuulunud dividendide summa oli 95 tuhande euro võrra suurem sidusettevõttelt Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidest.

2020. aastal väljamakstud dividendidelt summas 1 384 tuhat eurot Mainor Ülemiste ASil täiendavat tulumaksukohustust ei tekkinud.

Lisa 33. 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

(tuhandetes eurodes)	Nõuded 31.12.2021	Kohustised 31.12.2021	Nõuded 31.12.2020	Kohustised 31.12.2020
Emaettevõtte	8 967	0	8 771	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	59	412	192	174
Sidusettevõtte	8	77	83	58
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	77	1	18	2

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes
2021. aastal

(tuhandetes eurodes)	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtte	687	75	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	2 658	919	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	66	259	0	0

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes
2020. aastal

(tuhandetes eurodes)	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
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

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2021. aastal tehti tehinguid, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Doranova Baltic OÜ, Mairenestal OÜ, Tallinn International School OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2021. aastal tehti tehinguid olid: Nets OÜ, RVVE Grupp OÜ, Nordic Financial Group OÜ, Spordiklubi Kehra Käsipall, RS Büroo OÜ, Flennert OÜ, Lasteharidus OÜ, Ekast AS, Ülemiste Center OÜ.

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

Sidusettevõtte, kellega 2021. aastal tehinguid tehti, on Technopolis Ülemiste AS.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid investeeringuid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetele summas 130 tuhat eurot, eelneval aruandeaastal vastavalt 145 tuhat eurot.

Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 293 tuhat eurot (2020: 268 tuhat eurot) eurot ja intressikulu 15 tuhat eurot (2020: 23 tuhat eurot) ning muid finantskulusid 165 tuhat eurot (2020: 67 tuhat eurot).

Sidusettevõtte Technopolis Ülemiste AS maksis aruandeaastal dividende 1 405 tuhat eurot (2020: 1 384 tuhat eurot).

Juhatus- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 277 tuhat eurot (2020: 268 tuhat eurot).

Lisa 34. Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva järgselt on juhatus analüüsinud Ukraina-Vene sõja riski kontserni ettevõtetele. 24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid Euroopa Liit ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Nagu avalikustatud lisa 4, kõnealune mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus kasutatud hinnangutes ja eeldustes 2021. aasta 31. detsembri seisuga veel ei kajastunud. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele märkimisväärselt mõju avaldanud, äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid. Klientide poolt ei ole tulnud sooviavaldusi lepingute lõpetamiseks või muutmiseks, seega on hoonete täituvuse protsent jäänud sõjaeelsele tasemele ja juhatus ei prognoosi olulisi klientide liikumisi. Jätkame aktiivset suhtlemist klientidega, pidevat olukorra analüüsi ja riskide kaardistamist. Juhatus hindab eelnevalt hinnatud mõju kontserni ettevõtetele väheoluliseks.

Elektri- ja gaasihindade tõusust tingituna ei ole tulnud klientidelt soove lepingute lõpetamise osas. Pigem tugevdab meie LEED sertifitseeritud ja energiasäästlike hoonete portfelli meie positsiooni turul. Oleme tegemas ettevalmistusi olemasolevate hoonete liitumiseks Utilitas kaugkütte-jahutuse trassidega, mis aitab maandada gaasihinna kasvuga seotud riski ning vähendab hoonete kütmisele ja jahutusele kuluvat energia tarbimist.

17. märtsil 2022 pikendati OP Corporate Bank plc Eesti filiaali ja kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ vahelist laenu summas 5 785 tuhat eurot 22. märtsini 2027.

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

Lisa 35. 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>	31.12.2021	31.12.2020
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	58 020	57 650
Materiaalne põhivara	171	109
Immateriaalne põhivara	77	112
Investeeringud tütarettevõtetesse	10 252	10 252
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	46 490	44 574
Ettemaksed	39	101
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	27 054	25 026
Raha ja raha ekvivalendid	11 622	9 531
VARAD KOKKU	153 725	147 355
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	18 200	18 200
Reservkapital	1 920	1 920
Jaotamata kasum	79 276	74 480
Aruandeperioodi kasum	4 027	6 296
Omakapital kokku	103 423	100 896
KOHUSTISED		
Eraldised	197	262
Laenukohustised	48 589	44 725
Võlad hankijatele ja muud võlad	1 014	1 178
Saadud ettemaksed	502	294
KOHUSTISED KOKKU	50 302	46 459
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	153 725	147 355

Kasumi- ja muu koondkasumiaruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2021	2020
Müügitulu	5 425	4 814
Müügikulu	-1 867	-1 357
Brutokasum	3 558	3 457
Turustuskulud	-191	-197
Üldhalduskulud	-2 972	-2 891
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	5 281	5 644
Muud äritulud	28	860
Muud ärikulud	-791	-11
Ärikasum	4 913	6 862
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressitulud	1 320	1 227
Intressikulud	-1 936	-1 724
Muud finantstulud ja -kulud	-248	-69
Finantstulud ja -kulud kokku	-864	-566
Kasum enne maksustamist	4 049	6 296
Tulumaks	-22	0
Aruandeperioodi puhaskasum	4027	6 296
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	4 027	6 296

Rahavoogude aruanne:

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Kasum enne maksustamist	4 049	6 296
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	127	110
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	0	-3
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	782	-807
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	-5 281	-5 644
Muud finantstulud ja- kulud	248	69
Intressitulud	-1 320	-1 226
Intressikulud	1 936	1 723
Dividendide tulumaks	-22	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-905	-773
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-212	219
Rahavood äritegevusest kokku	-598	-36
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	2	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-97	-55
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-1 071	-2 731
Antud laenud	0	-2 080
Saadud intressid	257	185
Saadud dividendid	1 405	1 384
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 960	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	2 456	-3 297
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	11 125	4 285
Saadud laenude tagasimaksed	-7 251	-1 027
Rendi põhiosa maksed	-21	-21
Makstud intressid	-1 970	-1 720
Muud väljaminekud finantseerimistegevusest	-150	-68
Makstud dividendid	-1 500	-1 384
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	233	66
Rahavood kokku	2 091	-3 267
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 531	12 798
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 091	-3 267
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	11 622	9 531

Omakapitali muutuste aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktsia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2020	18 200	1 920	75 864	95 984
Aruandeperioodi kasum	0	0	6 296	6 296
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku	0	0	6 296	6 296
Makstud dividendid	0	0	-1 384	-1 384
Saldo 31.12.2020	18 200	1 920	80 776	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
Aruandeperioodi kasum	0	0	4 027	4 027
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi muukoondkasum kokku	0	0	4 027	4 027
Makstud dividendid	0	0	-1 500	-1 500
Saldo 31.12.2021	18 200	1 920	83 303	103 423
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	33 746	33 746
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 252	-10 252
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	18 200	1 920	106 797	126 917

Erinevus konsolideeritud ja konsolideerimata omakapitali vahel on seotud Ülemiste City Residences OÜ 2021. aasta kahjumiga summas 228 tuhat eurot ja 2020. aasta kahjumiga summas 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 2021 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 olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finants tulemust 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 arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate 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.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulisel osal kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulisel osal kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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 rahvusvahelistele 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, 5. aprill 2022



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 2021 lõppenud majandusaasta puhaskasum 10 267 tuhat eurot alljärgnevalt:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2021
Kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasum enne aruandeperioodi kasumi jaotamist	96 132
Dividendide jaotamine	1 580
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale kantav aruandeperioodi kasum	8 687
Kontserni jaotamata kasum pärast aruandeperioodi kasumi jaotamist	104 819

Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2021- 31.12.2021
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	9 374
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	3 702
	Müügitulu kokku	13 076