

Mainor Ülemiste AS

2024. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2024

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

Registrikood: 10348595

Aadress: Sepise 7 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 046 992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

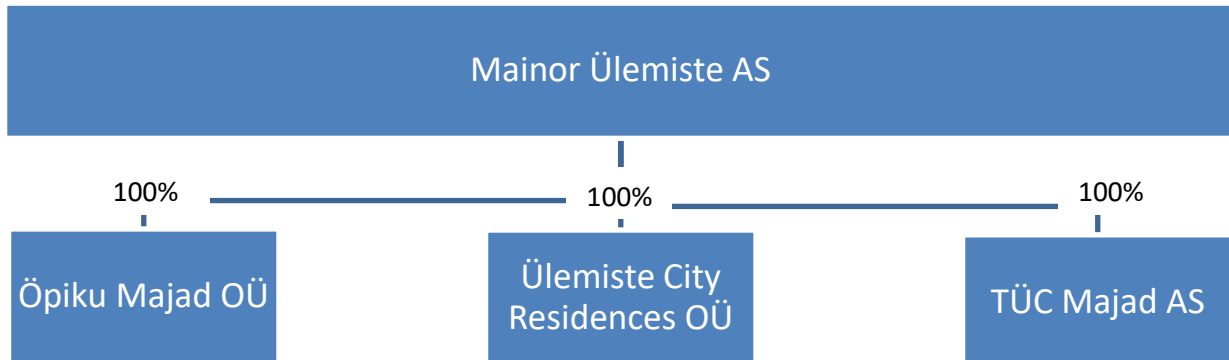
Sisukord

Sisukord.....	1
Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	9
Raamatupidamise aastaaruanne	10
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	10
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	13
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	14
Lisa 1. Aruandev üksus	14
Lisa 2. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	14
Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine	28
Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud.....	32
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine.....	34
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	39
Lisa 7. Müügiototel kinnisvara investeering.....	41
Lisa 8. Varud.....	41
Lisa 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	41
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu	42
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	42
Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse	43
Lisa 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	44
Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid	45
Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital	45
Lisa 16. Laenukohustised	47
Lisa 17. Võlad hankijatele ja muud võlad.....	48
Lisa 18. Saadud ettemaksed.....	49
Lisa 19. Müügitulu.....	49
Lisa 20. Muud äritulud	50
Lisa 21. Müügikulu	50
Lisa 22. Üldhalduskulud	51
Lisa 23. Tööjõukulud	51

Lisa 24. Intressitulud	51
Lisa 25. Intressikulud.....	52
Lisa 26. Kasutusrent	52
Lisa 27. Tulumaks	53
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega.....	53
Lisa 29. Sündmused pärast aruandekuupäeva	55
Lisa 30. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta	56
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	60
Kasumi jaotamise ettepanek.....	62
Mainor Ülemiste AS konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2025-le.....	63

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur



2024. aastal oli Mainor Ülemiste peamine tegevusvaldkond jätkuvalt Ülemiste City linnaku arendamine, sh. uute hoonete arendamine ja ehitamine, olemasolevate kaasajastamine, pindade väljaüürimine ning üürnikele vajalike teenuste osutamine, inimsõbraliku keskkonna loomine ja arendamine.

Olulised sündmused

9. veebruaril sõlmis Mainor Ülemiste AS lepingu kõikide Technopolis Ülemiste AS aktsiate ostuks ning tehingu tulemusena sai Mainor Ülemiste ASist taas Ülemiste City ainuarendaja. Viimati kuulus Baltimaade suurim ärilinnak valdavalt Ülo Pärnitsa juhitud Eesti firmadele 15 aastat tagasi. 2010 lõid Mainor Ülemiste AS ja Soome börsifirma Technopolis Plc ühisettevõtte Technopolis Ülemiste AS, millest Mainor Ülemiste AS-le kuulus 49% ning Technopolis Baltic Holding OÜ-le 51%. 7. märtsil 2024 andis Konkurentsiamet tehingu lõpule viimiseks vajaliku loa. Aktsiate ostu tulemusena sai Mainor Ülemiste AS-ist Tallinna piirkonna suurim kinnisvaraarendaja 14,1 %-ga turust. Technopolis Ülemiste aktsiate ostu rahastamiseks kaasas Mainor Ülemiste uue investori. Mainor Ülemiste AS aktsionärid võtsid vastu otsuse suurendada Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali 6 956 651,4 euro võrra, emiteerides selleks 11 594 419 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Mainor Ülemiste AS-i uueks aktsiakapitali suuruseks sai 25 156 651,2 eurot. Mulligan Capital OÜ omandas Mainor Ülemistes 28,31%.

Lepingu tulemusena on Technopolis Ülemiste AS uue ärinimega TÜC Majad AS Mainor Ülemiste AS 100%-lise osalusega tütarettevõtte. Mainor Ülemiste AS ja endise Technopolis Ülemiste AS meeskonnad ühendati ja koondati 9 inimest. Klientidele ühtse ja kvaliteetsema teenuse pakkumiseks laiendati Mainor Ülemiste klientide- ja kinnisvarahaldussüsteeme Technopolise klientidele ja hoonetele. Vastavalt müügitehingule loobuti täielikult Technopolise kaubamärgist ning viidi kõik ühtse Ülemiste City kaubamärgi ja sümboolika alla.

Ülemiste City arendustegevused

2023. aasta jaanuaris alustas Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ Baeri-nimelise uue Tervisemaja ehitust. Uus Tervisemaja on 7-korruseline ning 9 070,3 m² netopinnaga kompleks. Von Baeri Tervisemaja on projekteeritud koostöös What If OÜ-ga, hoone arhitektuurse lahenduse on koostanud Apex Arhitektuuribüroo OÜ, sisearhitektuuri Studio Argus OÜ ning maastikuarhitektuurse lahenduse Tajuruum OÜ. Ehituse peatöövõtjaks oli OÜ Fund Ehitus, projekti eelarveline maksumus 20,5 miljonit eurot, millest 15,4 miljoni euro ulatuses on rahastajaks SEB ja Luminori pankade sündikaat. Hoone vastab A-klassi energiamärgisele tänu hoone katusele projekteeritud

päikesepaneelide pargile ning kaugküttele ja -jahutusele. Hoone välisruumi märksõnadeks on keskkonnasäästlikkus ja elurikkus, mis toetab igati Ülemiste City visiooni rohelisest ja kestlikust linnaruumist.

26. septembril pidulikult avatud uus 7-korruseline Von Baeri nime kandev Tervisemaja laiendab linnakus pakutavate terviseteenuste valikut ning keskendub ennetavale tervishoiule, kirurgiale, diagnostikale ja taastusravile. Suurimaks rentnikuks on uues Tervisemajas Tartu Ülikooli Kliinikum.

Äsja valminud Tervisemaja 2 täiendab Ülemiste City olemasolevat tervisekompleksi, kuhu kuuluvad ka 2020. aastal avatud Tervisemaja, Ülemiste Kirurgiakliinik ja tervisevaldkonna idufirmade kiirendi Health Founders. Lisaks sihtasutus Tartu Ülikooli Kliinikumile hakkasid uues majas tegutsema näiteks Tallinna Eriarstikeskus OÜ, SYNLAB Eesti OÜ, BENU Apteek, MediPunkt OÜ, Tomson Tervisekeskus OÜ, Perekliinik OÜ, Valvekliinik, Ülemiste Füsioteraapiakliinik, Terviseuuringud, Med4U OÜ, Reio Vilipuu Taastusravikliinik, Heal Kliinik OÜ, Ortopeedia ja Füsioteraapia, Margot Eimla Pereteraapia, Therapium füsioteraapiakeskus, Roseni Hambakliinik OÜ, PSI Laste ja noorukite psühhiaatria keskus OÜ, Meie Pereteraapia Keskus OÜ ning Ülemiste Psühhiaatriakeskus OÜ.

Juunis 2023 sõlmis Mainor Ülemiste AS ehituslepingu NOBE OÜ-ga Hariduskompleksi ja kogukonnahoone ehitamiseks. Hoone ehitati Valukoja 7/9 kinnistule ning on ligi 5 400-ruutmeetrise netopinnaga. Uues hoones saab kaasaegsed õppimise- ja kasvuvõimalused Tallinna Rahvusvaheline Kool ja Ülemiste kogukonnahoone. Mainor grupi ettevõtte Tallinna Rahvusvaheline Kool pakub rahvusvahelisele kogukonnale haridusteenuseid lasteaiateenusest kuni gümnaasiumini. Investeeringute kogumaksumuseks kujunes ligikaudu 17,5 miljonit eurot ilma käibemaksuta. Projekti rahastas OP Corporate Bank plc Eesti Filiaal. Hoone anti kolimiseks üle Tallinna Rahvusvahelisele koolile 2024. aasta detsembris.

2024. aastal laienes Öpiku Majad OÜ klient My Fitness AS Sepise 10 hoones täiendavale 458 m²-le opereerides nüüd 2 983 m²-l. Suuremas hoones laienes märkimisväärselt jõusaal ja lisandus Fusion Pilates treeningruum.

Linnaku ettevõtted on leidnud vastavalt ettevõtte spetsiifikale sobiva hübriid töö rütmi. Mitmed ettevõtted eelistavad kontoris töötamist, mis toetab ettevõtte kultuuri ja efektiivsust. See on mõjunud positiivselt linnaku teenusettevõtetele, sealhulgas on märkimisväärselt kasvanud MyFitness spordiklubi külastus, linnakus pakutava konverentsiteenuse kasutus ning toitlustusettevõtete käibed. Linnaku üürile antav büroo- ja teenuspind kasvas 2024 aasta lõpuks 165 000 m²-ni.

20. juunil sõlmis Mainor Ülemiste AS asjaõiguslepingu Suur-Sõjamäe 6 kinnistu müümiseks Kliimaministeeriumile.

12. detsembril sõlmis Mainor Ülemiste AS asjaõiguslepingu kinnistu müümiseks Ericsson Eesti AS-ile, kuhu Ericsson Eesti AS plaanis ehitada targa tootmise ja tehnoloogiakeskuse.

Iga-aastase Ülemiste City tuntuse ja maine uuringu kohaselt on Ülemiste City tuntus 16–84-aastaste Eesti elanike seas 84% ning maineskoor 7,4 palli. Linnaku tuntus on võrreldes eelmiste aastatega mõne protsendipunkti võrra kasvanud, maine on samuti aasta-aastalt näidanud väikest kasvutrendi. Võrreldes kahe eelmise aastaga on kasvanud linnaku uuenduslik kuvand ning varasemast enam leiavad märkimist mõisted innovatsioon ja uuenduslikkus. Uuringu viis läbi Kantar Emor ajavahemikus 12.–19. detsember ning valimi suurus oli 1 205 inimest.

Jätkusuutlik Ülemiste City

Mainor Ülemiste AS koos tütaretevõtetega Öpiku Majad OÜ ja TUC Majad AS liigub järjest jätkusuutlikuma ettevõtluse poole. 2024. aasta oktoobris täienes Ülemiste City arendatud Green City teenus mitme uue lisaga. Kõigile kasutajatele tehti kättesaadavaks hinnanguline töötajate arv Ülemiste Citys, linnakusse saabumise populaarseimate lähtekohtade ja distantside info ning sõiduautode süsiniku jalajälje arvestus linnakus. Teenuse uue funktsioonina alustati ettevõtetele töötajate tööle-koju sõitude kalkulaatori pakkumist, mis teeb jalajälje mõõtmisprotsessi lihtsamaks ja kiiremaks.

Lisaks andmete kogumisele tõi Ülemiste City liikuvusandmed ka linnaku tänavapilti, suunates infot erinevate infokandjate kaudu nii autojuhtidele kui jalakäijatele. Tehnoloogiate kasutus võimaldab nii tehisintellekti kui kaamerate abil tuvastada liikuvuse statistikat linnakus ka reaajas.

Lisaks Green City teenusele on suurem osa Ülemiste City büroohooneid LEED sertifitseeritud. 2020. aastal läks Ülemiste City üle rohelisele energiale. 2021. aastal toodi Ülemiste Citysse koostöös Utilitas ASiga kaugkütte ja -jahutuse trassid.

2024 aastal oli Mainor Ülemiste AS, Öpiku Majad OÜ ja TUC Majad AS tekkinud kasvuhoonegaaside koguhulk järgmine:

Skoop 1 - 2914,55 tonni CO2 ekv.

Skoop 2 – 971 tonni CO2 ekv.

Skoop 1 hõlmab otseseid heitkogused, mis tulenevad ettevõtte omandis olevatest või kontrollitavatest allikatest. Arvutuslik KHG heide sisaldab büroo- ja ärihoonete enda toodetud energia (soojusenergia) kasvuhoonegaaside kogust. Kütte eriheiteteguri allikas (maagaas). Külmaainete täitmist seadmetes ei toimunud, seega pole hajusheitmeid.

Skoop 2 hõlmab kaudseid heitkoguseid, mis on seotud sisseostetud energiaga, sisseostetud elektrienergia KHG, mis ei ole kaetud taastuvenergia päritolutunnistusega ja sisseostetud soojusenergia tarnija poolt, Utilitas.

Arvestusse on võetud peamiste energiatarbijate tarbimisandmed nagu büroo- ja ärihooned. 2024. aasta tulemus erineb oluliselt TUC Majad AS omandatud hooneportfelli tõttu. Arvutustel on tuginetud 2024 KHG inventuuri aruande ja teenusepakkuja Utilitas AS eriheiteteguritele.

Rohelise elektri tarbimine büroohoonetes: 100%

Vee tarbimine töötaja kohta 2025 sihttase: kuni 5000 L

Vähendame tekkivate jäätmete kogust inimeste kohta 2026 sihttase: -12%

Liigiti kogumise osakaal linnakus, sihttase 2026: 56%

Liikumiste osakaal linnakus muu kui autoga 2025: minimaalselt 50%

Suur osa kinnisvarasektori keskkonnamõjudest on seotud ruumilise planeerimise ja liikuvusega. Oktoobris jõustunud Tallinna liinivõrgu korrastamise reform vähendas oluliselt Ülemiste City ligipääsetavust. Kõige problemaatilisemaks osutus bussiliini nr 64 sulgemine, mis kaotas olulise ja kiire ühenduse märkimisväärse hulga Väike-Õismäe ja Mustamäe suunalt tulevate inimeste jaoks. Muudatuse negatiivset mõju tajuti nii indiviidi- kui ka kogu ettevõtete tasandil.

Koostöös aktiivsemate kogukonna liikmetega algatas Ülemiste City veebikeskkonnas Rahvaalgatus.ee allkirjade kogumise aktsiooni, et linnakule strateegiliselt oluline bussiliin taastada. Sõiduaeg on hommikuti tööle tulles kriitiline tingimus, mis mõjutab seda, kas inimesed jäävad ühistranspordile truuks või liiguvad autodesse. Ekspressliinide kaotamise kogemused suurte asumite vahel on erinevates Euroopa linnades lähiminevikus juba negatiivseid tulemusi andnud.

Rahvaalgatus osutus edukaks ning kogusime vajaminevad 3518 allkirja kokku 19. detsembriks. Algatus on tänaseks linnale menetlemiseks üle antud ning Ülemiste City arendajad jätkavad tööd, et kogukonna jaoks oluline bussiliin taastada.

Mainor Ülemiste AS-i töötajatest liikus 2023. aastal 66% tööle autoga. 2024. aastal kahanes autoga liikujate osakaal 48%-ni. Liikumisviisides on Mainor Ülemiste AS seadnud eesmärgiks, et vähemalt 50% töötajatest liiguksid tööle ühistranspordi-, rattaga või jalgsi.

Koos ettevõtetega Ülemiste Center OÜ ja Tallinna linnaga arendati edasi Euroopa pargi kontseptsiooni. Tallinna linna, Rail Baltic Estonia ja Mainor Ülemiste projekteeritav Kantsi tunnel on väga oluline pakkumaks sidusat linnaruumi ja võimalust liikuda turvaliselt alternatiivsete liikumisviisidega nagu jalutamine, rattad ja kergliikurid.

2024. aastal värbas Mainor Ülemiste AS CISO teenusepakujaks KPMG Eesti. Esimesel koostööaastal kaardistati küberturbega seonduvaid riske, töötati välja küberturbega seonduvat dokumentatsiooni ja koolitati töötajaid. Tehnoloogiaarenduste osas alustati linnakuülese turvalise hoonetevahelise võrgu loomist.

Terve ja õnnelik talent on terve ja jätkusuutlikku ettevõtte alus

2024. aastal alustas tööd Ülemiste City kogukonnafond koos kogukonna nõukoguga, et kaasata linnaku talente uude ideede ja ettepanekutega kogukonna ja keskkonna arendamisse. Linnaku ettevõtted panustavad rahaliselt kogukonnafondi ja fondist rahastatakse ideid, mida kogukond ühiselt vajalikuks peab.

Mainor Ülemiste AS on aastaid pannud suurt rõhku töötajate heaolule ja terviseedendamisele. Mõõdame järjepidevalt töötajate heaolu Motichecki rakenduse kaudu ning 2024. aastal oli see 84%, vastanuid sealjuures 74%.

Tegeleme ka Ülemiste City kogukonnas terviseteadlikkuse tõstmise ja kaasahaaravate tervisejuhtimise kampaaniatega lähtuvalt Tartu Ülikooli poolt välja töötatud Ülemiste City tervisemudelist.

2024. aastal korraldasime aprilli algusest septembri lõpuni Bike2Work kampaania eesmärgiga teha kogukonnas 3500 rattasõitu vähemalt 300 ratturi poolt. Oleme uhked, et kogukonnas tegid 319 ratturit 84 ettevõttest 4078 rattasõitu.

Arendame Ülemiste City keskkonda liikumakutsuvaks keskkonnaks ja pakume võimalust pidada koosolekuid kõnnikoosolekurajal, kutsudes treppidele kõndima ja arendades rohelist keskkonda nii

hoonetes sees kui väljas. Lisaks tervisejuhtimise kampaaniatele ja väljakutsetele tõstisime inimeste teadlikkust erinevate koolituste ja seminaride kaudu.

Innovatsioon ja teadusarendus

Innovatsioonistrateegia on läbiv suund Mainor Ülemiste 2024–2026 strateegias ja aitab kaasa olemasoleva teenuse arendamisele, kinnisvarasektori innovatsiooni juhtimisele ning võtab eesmärgiks Eesti majandusele väärtust loovate uute ärimudelite tekke. Innovatsioonistrateegia oluline sisend on 2023. aastal lansseeritud Test City teenus, mis võimaldab Ülemiste City linnalaboris katsetada uusi tehnoloogia-, rohe- või terviselahendusi. Test City teenuse klientideks olid 2024. aastal väga erinevad ettevõtted. Piloteeriti ja arendati Kone Insights tekkinud andmete pealt R8 Technologies lahenduse edasiarendust, Migrevention digitaalse peavalukliiniku kontseptsiooni toote prototüüpimise ja platvormi arendust, Activate Health tööandja tervisejuhtimise arendust ja testimist, Grab2Go ja Selveri iseteeninduspoe kontseptsiooni, iBiot jäätmekonteinerite iot sensoreid, Bikeep ja ClearChannel nutikate jalgrattaparklate ja ekraanide koostöopakumist ja palju muud.

5. juunil toimus Ülemiste City Tervisekonverents, kus 25 erinevat tervisevaldkonna spetsialisti töid teist korda toimunud Ülemiste City Tervisekonverentsil osalejateni põnevad teaduslikud faktid, tervisejuhtimise tulevikusuunad, juhtumianalüüsid ning praktilised tööriistad. Tervist käsitleti nii tööandja kui töötaja perspektiivist ning korraga oli fookuses nii vaimne, füüsiline kui sotsiaalne tervis. Fookusesse võeti teemad alates tehisintellekti kaasamisest, keha ohumärkidest ja tasakaalus elustiilist kuni COVID-pandeemia mõjuni kontoritööle. Tervisekonverentsi külastas 140 tervisehuvilist ning esindatud oli 13 eksponenti. Järgmise Tervisekonverentsi korraldab Ülemiste City 2026. aastal.

2025 aasta eesmärgid ja tegevused

2025. aasta jaanuaris toimus Ülemiste City Hariduskompleksi ja kogukonnamaja pidulik avamine.

Seoses Euribori langusega langesid 2024. aastal Ülemiste City arendusettevõtete intressimäärad ja tõenäoliselt jätkavad intressimäärad langemist 2025. aastal, mis on kinnisvaraarendajatele positiivse mõjuga ning võimaldab julgelt kaaluda uute projektide investeringuid. TÜC Majad AS järgmisele planeeritavale arendusprojektile, Viktor Masingu majale, on väljastatud ehitusluba, mis valmides lisaks linnakusse ca 20 000 m² büroo- ja teeninduspindasid. Ettevõtte eesmärk on alustada Masingu maja ehitusega 2025. aasta jooksul.

Öpiku Majad OÜ jätkab Tervisemaja 3 projekteerimist ja peab läbirääkimisi võimalike üürnikega eesmärgiga alustada Tervisemaja 3 ehitust 2025. aasta teises pooles.

Jätkame koostöös Tallinna linna, Kliimaministeeriumi ja Rail Baltic Estonia OÜ-ga Kantsi tunneli projekteerimist, et tagada Ülemiste piirkonnale paremini ühendatud ja inimsõbralik linnaruum.

Ülemiste City teenuste osas jätkame Green City teenuse, Test City teenuse, B2B- ja talendiplatvormi arendusi, pakumaks ettevõtetele võimalusi saada teadlikumaks oma jalajäljest, katsetada uusi tehnoloogilisi- ja linnalahendusi, teha ettevõtete üleselt koostööd ning värvata ettevõtetele sobivaimaid talente.

Koostöös Mainor AS-iga arendatakse edasi andmestrategieid, andmepõhist juhtimislauda Ülemiste City Radar, mis toob kokku Ülemiste City majanduse, keskkonna, teenuste, teadmiste ja kogukonna andmed. Radar seab linnaku arendamisele peamiseid andmepõhiseid tulemusnäitajaid ning tagab järjepideva ja süsteemse andmekorje jälgimaks ettevõtte liikumist strateegiliste eesmärkide suunas.

Mainor Ülemiste finantstulemused

Mainor Ülemiste ASi konsolideeritud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2024 on 447 835 tuhat eurot (2023: 206 452 tuhat eurot). Kokku investeeriti 2024. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 22 166 tuhat eurot (2023: 13 788 tuhat eurot).

Omanikele maksti dividende 2 244 tuhat eurot (2023: 1 539 tuhat eurot).

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas aasta lõpu seisuga 33 töötajat, aasta keskmine töötajate arv oli 28 (2023: 22 töötajat), kellele on arvestatud kokku tasu 1 798 tuhat eurot (2023: 1 087 tuhat eurot) sh. nõukogu ja juhatuse liikmetele maksti tasusid 530 tuhat eurot (2023: 334 tuhat eurot). Vaata ka lisad 23 ja 28.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2024. aastal 52 453 tuhat eurot (2023: 18 142 tuhat eurot), muud äritulud 10 141 tuhat eurot (2023: 4 614 tuhat eurot) ja puhaskasum 51 884 tuhat eurot (2023: 7 937 tuhat eurot), millest kinnisvara ümberhindlus moodustas 7 615 tuhat eurot (2023: 4 584 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2024 on 233 170 tuhat eurot ja 31.12.2023 seisuga vastavalt 161 737 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2024	31.12.2023
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	26,3%	5,0%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	13,5%	2,8%
Käibe ärirentaablus (%)	65,0%	82,4%
Käibe puhasrentaablus (%)	98,9%	43,7%
Dividenditase (%)	28,3%	5,1%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	189,1%	11,7%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

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

31.12.2024 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 2024. aasta majandusaasta aruande on allkirjastanud:

 10.04.2025
(allkiri, kuupäev)
Ursel Velve
Juhatuse liige

 10.04.2025
(allkiri, kuupäev)
Sten Pärnits
Juhatuse liige

 10.04.2025
(allkiri, kuupäev)
Rauno Mätas
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	6	447 835	204 410
Materiaalne põhivara		84	118
Immateriaalne põhivara		74	44
Müügiootel kinnisvarainvesteeringud	7	0	2 042
Varud	8	0	8 700
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	13	0	57 804
Ettemaksed		512	589
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	2 652	11 547
Finantsinvesteeringud	14	2 000	0
Raha ja raha ekvivalendid	14	19 109	8 646
VARAD KOKKU		472 266	293 900
OMAKAPITAL			
Aksiakapital nimiväärtuses	15	25 156	18 200
Ülekurss	15	22 377	0
Omaaktsiad		-1 326	0
Reservkapital	15	1 920	1 920
Jaotamata kasum		133 159	133 680
Aruandeperioodi kasum		51 884	7 937
OMAKAPITAL KOKKU		233 170	161 737
KOHUSTISED			
Eraldised		189	172
Laenukohustised	16	228 006	124 273
Võlad hankijatele ja muud võlad	17	7 504	6 034
Saadud ettemaksed	18	3 397	1 684
KOHUSTISED KOKKU		239 096	132 163
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		472 266	293 900

Lisad lehekülgedel 14-59 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2024	2023
Müügitulu	19	52 453	18 142
Müügikulu	21	-24 540	- 6 246
Brutokasum		27 913	11 896
Turustuskulud		-350	-195
Üldhalduskulud	22	-4 489	-3 792
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringult	13	932	2 448
Muud äritulud	20	10 141	4 614
Muud ärikulud		-38	-20
Ärikasum		34 109	14 951
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	24	209	709
Intressikulud	25	-11 371	-7 368
Muud finantstulud	12	30 133	0
Muud finantskulud		-705	-355
Finantstulud ja -kulud kokku		18 266	-7 014
Kasum enne maksustamist		52 375	7 937
Tulumaks	27	-491	0
Aruandeperioodi puhaskasum		51 884	7 937
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0
Aruandeperioodi koondkasum		51 884	7 937
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		51 884	7 937

Lisad lehekülgedel 14-59 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2024	2023
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		52 375	7 937
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22	117	125
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu müügist	7	-2 325	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	- 7 615	-4 584
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	13	-932	-2 448
Muud finantstulud	12	30 133	0
Muud finantskulud		-705	355
Intressitulud	24	-209	-709
Intressikulud	25	11 371	7 368
Äritegevusega seotud varude muutus	8	8 700	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		435	-177
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 790	1 536
Rahavood äritegevusest kokku		34 279	9 403
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-88	-48
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	6	- 23 153	-11 737
Kinnisvarainvesteeringu müük	7	4 367	0
Antud laenud		0	-25
Antud laenude tagasimaksed		6 205	1
Saadud intressid		3 597	285
Saadud dividendid	13,28	0	1 539
Muude finantsinvesteeringute soetus	14	-2 000	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	13,28	0	1 960
Tütarettevõtte soetus netorahavoog		- 25 466	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-36 538	-8 025
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	34 628	6 940
Saadud laenude tagasimaksed	16	-28 007	-3 226
Kapitalirendi tagasimaksed		-71	-88
Saadud võlakirjade emiteerimisest	16	0	8 484
Makstud võlakirjade lunastamisel	16	0	-6 378
Saadud aktsiate emiteerimisest		29 333	0
Tasutud omaaktsiate tagasiostmisel	15	-8 208	0
Saadud omaaktsiate müügist		667	0
Makstud intressid		-12 440	-7 402
Makstud muud finantskulud		-445	-355
Makstud dividendid	15	-2 244	-1 539
Makstud tulumaks dividendidelt	27	-491	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		12 722	-3 564

Rahavood kokku		10 463	-2 186
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	8 646	10 832
Raha ja raha ekvivalentide muutus		10 463	-2 186
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	14	19 109	8 646

Lisad lehekülgedel 14-59 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktsia- kapital	Üle- kurss	Oma- aktsiad	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2022	18 200	0	0	1 920	135 219	155 339
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	7 937	7 937
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	7 937	7 937
Välja kuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 539	-1 539
Saldo 31.12.2023	18 200	0	0	1 920	141 617	161 737
Aktsiakapitali emiteerimine	6 956	22 377	0	0	0	29 333
Muud muutused omakapitalis	0	0	- 1 326	0	-6 214	- 7 540
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	51 884	51 884
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	51 884	51 884
Välja kuulutatud dividendid	0	0	0	0	-2 244	-2 244
Saldo 31.12.2024	25 156	22 377	-1 326	1 920	185 043	233 170

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 14-59 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 AS aktsionärid on 31.12.2024 seisuga järgmised Eesti Vabariigis tegutsevad äriühingud 60,10% osalusega Smart City Group AS, 28,31% osalusega Mulligan Capital OÜ ja 11,59% osalusega Logit Eesti OÜ, 31.12.2023 vastavalt 83,84% osalusega Smart City Group AS ja 16,16% osalusega Logit Eesti OÜ.

Seisuga 31.12.2024 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtted Öpiku Majad OÜ ja Ülemiste City Residences OÜ, TUC Majad AS on konsolideeritud alates 01.04.2024.

Mainor Ülemiste ASi majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2024 kuni 31.12.2024, võrreldav periood on 01.01.2023 kuni 31.12.2023. Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, metoodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades. Finantsseisundi aruanne on koostatud likviidsuse järjekorras. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on juhatuse poolt allkirjastatud avaldamiseks 10.04.2025. Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale äriseadustikule peab käesoleva majandusaasta aruande heaks kiitma ka nõukogu ja selle peavad kinnitama aktsionärid. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne kinnitamata jätta ning nõuda uue aruande koostamist.

Lisa 2. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

2.1 Arvestuse alused

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

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

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

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

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

2.2 Konsolideerimise alused

(a) Tütarettevõtjad

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

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

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

Kontsern kasutab 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 kokkuleppes tuleneva vara või kohustise õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustised ning tingimuslikud kohustised võetakse omandamise kuupäeval arvele nende õiglastes väärtustes.

Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglasel 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 kuupäevale lähima bilansipäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustistes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtja netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe kohekselt 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) Technopolis Ülemiste AS kajastamine Mainor Ülemiste AS konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2023

Tulenevalt asjaolust, et :

- a) Technopolis Ülemiste AS tegevus on integreeritud kontserni kinnisvara arendamise strateegiaga, arvestab kontsern Technopolis Ülemiste AS äritegevust seotuks oma olulise äritegevuse valdkonnaga; ning
- b) kasumiaruandes kajastatakse kasumid ja kahjumid Technopolis Ülemiste AS aktsiatelt vastavalt kas muu äritulu või muu ärikulu koosseisus.

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.

Investeering Technopolis Ülemiste AS aktsiatesse on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud kuni 31.03.2024 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 investeeringu kahjumis on võrdne või ületab investeeringu bilansilist jääkväärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist jääkväärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringu kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui ka kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Vajadusel on kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringu 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 kontserni 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 kasutuseesmärke. 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 ja võrdlusmeetodit. 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 Müügiootel kinnisvarainvesteering

Müügiootel kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvarainvesteering, mis plaanitakse müüa järgneva 12 kuu jooksul. Müügiootel kinnisvarainvesteering kajastatakse õiglases väärtuses.

2.6 Varud

Varudena kajastatakse pooleliolevaid müügi eesmärgil arendatavaid kinnisvara arendusprojekte. Ümberklassifitseerimise hetkel võeti kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varude soetusmaksumuseks. Edaspidi kapitaliseeritakse varude müügivalmidusse viimiseks vajalikud arenduskulud. Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks. Varud kantakse kuluks kasumiaruande real „Müügikulud“.

2.7 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.

2.8 Investeeringud

Investeeringud tütarettevõttesse

Investeeringud tütarettevõttesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses ja konsolideeritud aruandes on ema- ja tütarettevõtte finantsnäitajad konsolideeritud rida-realt. Konsolideeritud finantsaruannetes on ema- ja tütarettevõtte vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritud. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb lisades konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtja põhjaruannete koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a. emaettevõtte põhjaruannetes kajastatavate tütarettevõtete puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses. AS Mainor Ülemiste kui emaettevõtja bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapitali muutuste aruanne on esitatud vastavates lisades.

Kapitaliosalusel kajastatud investeeringud

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuste võimalike allahindlustega.

2.9 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.

Rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi maksueelset kasumit (-kahjumit) korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega 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.

2.10 Finantsinstrumendid

Finantsinstrument on igasugune leping, millega tekib ühele lepingu osapoolle finantsvara ja teisele lepingu osapoolle finantskohustus või omakapitaliinstrument.

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

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

2.11 Finantsvarad

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

Liigitamine

Kontsern liigitab oma finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvaradeks. See, millisesse kategooriasse konkreetne vara liigitatakse, sõltub kontserni poolt finantsvara haldamiseks kasutatavast ärimudelist ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Juhatus otsustab finantsvarade liigituse nende esmakordsel kajastamisel.

Esmane arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

Mõõtmine

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

muutusega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvaradega seotud tehingukulutused kantakse kuluna kasumiaruandesse.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub 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.

2024. ja 2023. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik kontserni finantsvarad klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategooriasse.

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, antud laenudest ja muudest nõuetest. 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 arvele võtmist 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.

2.12 Finantskohustised

Esmane arvele võtmine ja kajastamine

Kontserni finantskohustised koosnevad intressikandvatest laenukohustistest, võlakirjadest, rendikohustistest ning võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvestatud tehingukulud.

Edasine kajastamine

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi 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 õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

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

Kajastamise lõpetamine

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse selle täitmisel, tühistamisel või aegumisel. Kui olemasolev finantskohustis 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 arvele võtmiseks. 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 kavatseb 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.

2.13 Tingimuslikud kohustised

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

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

2.14 Omakapital

Lihtaktsiad liigitatakse omakapitaliks. Kui omakapitalina kajastatud aktisakapital tagasi ostetakse kajastatakse makstud tasu omakapitali vähendusena. Tagasiostetud aktsiad liigitatakse omaaktsiateks ja kajastatakse omakapitali kogusumma vähendusena. Kui omaaktsiad seejärel müüakse kajastatakse saadud summa omakapitali suurenemisena ning tehingu tulem kantakse eelmiste perioodide jaotamata kasumisse kas eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurenemise või vähenemisena. Omaaktsiate tühistamise tulem kajastatakse ülekursi või reservide, sh jaotamata kasumi, või nende kombinatsiooni korrigeerimisena. 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.

2.15 Tulude kajastamine

Kontserni peamised tuluallikad on:

- Renditulu;
- Müügitulu lepingutest klientidega (teenused üürnikele)
- Tulu muudest teenustest

(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 intressitulud

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.

2.16 Kulud

Müügikulu

Müüdud toodete ja teenuste kulu sisaldab kinnisvara rentimise, arenduse, hoolduse ja kommunaalteenuste osutamisega seotud kulusid ning muude teenuste osutamisega kaasnevaid kulusid sh. haldus- müügi- ja teenuste osakonna töötasukulud.

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi turunduskulud, ja turundusosakonna töötasukulud.

Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud juhatuse, nõukogu ja üldosakonna töötajate töötasukulud ning arendus-, juriidilised- ja uurimiskulutused, juhtimistasud, IT-kulud ja programmide 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.

2.17 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 rendikohustise 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.

Rendikohustist 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 rendikohustist ümber kui muutuvad fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed).

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

Kontsern on otsustanud mitte kajastada kasutusõiguse varasid ning rendikohustisi väheväärtuslike varade rentide ning lühiajaliste rentide puhul. Kontsern kajastab nende rentidega seotud rendimaksed kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul kasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“.

Kontsern kui rendileandja

Kontserni arvestuspõhimõtted renditulude kohta on toodud punktis 2.15(a).

2.18 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 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. 2024. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga

14/86. Alates 2025. aastast kohaldatakse jaotamata kasumist väljamakstavatele dividendidele tulumaksumäära 22/78 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 22%-ga jaotatava kasumi brutosummast).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 kaasnevad 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 27.

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 kapitaliosaluse meetodil tehtud investeeringutega seotud maksustavate ajutiste erinevuste osas, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud.

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

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

2.19 Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern mõõdab kinnisvarainvesteeringud, õiglases väärtuses igal aruandekuupäeval.

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

Mittefinantsvara õiglase väärtuse määramisel 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 määramiseks, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid.

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

1. tase - noteeritud (korrigeerimata) turuhinnad aktiivsetel turgudel identsete varade või kohustiste jaoks;
2. tase - hindamismeetodid, mille puhul on otseselt või kaudselt jälgitav madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse määramisel 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).

2.20 Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet 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.

2.21 Aruandeperioodi järgsed sündmused

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

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

Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine

Uued ja muudetud rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (IFRS).

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) on välja andnud järgmised standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis kohalduvad 2024. 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 2024:

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks

Muudatusi kohaldatakse tagasiulatuvalt kõigile 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Muudatustega soovitakse täpsustada standardis IAS 1 kohustiste lühi- ja pikaajaliseks liigitamiseks toodud põhimõtteid. Muudatustega selgitatakse, mida tähendab õigus lükata arveldamine edasi ja nõue, et see õigus peab eksisteerima aruandeperioodi lõpus, ning täpsustatakse, et kohustiste lühi- ja pikaajaliseks liigitamist ei mõjuta ei juhtkonna kavatsus ega ka tehingu vastaspoolele väljastatud optsioonid, mis võivad viia kohustuse arveldamiseni ettevõtte enda omakapitaliinstrumentide üleandmise teel. Samuti täpsustatakse muudatuses, et kohustise liigitamist mõjutavad vaid need lepingutingimused, mida ettevõtte peab täitma kas aruandekuupäeval või enne seda. Täiendavat informatsiooni tuleb avalikustada ka sellistest laenulepingutest tulenevate pikaajaliste kohustiste kohta, kus nõutakse lepingutingimuste täitmist 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu. Kontsern on hinnanud oma kohustiste liigitamist lühi- või pikaajalisteks ning leidnud, et kõnealused muudatused ei avalda kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused: rendikohustis müügi ja tagasirendi korral

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Muudatuste eesmärk on täpsustada standardis IFRS 16 müüja-rentniku poolt müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel rakendatavaid kajastamisnõudeid, muutmata seejuures müügi-tagasirendi tehingutega mitteseotud rendilepingute arvestust. Muudatuste kohaselt peab müüja-rentnik tegema 'rendimaksed' või 'muudetud rendimaksed' kindlaks nii, et ta ei kajastaks kasumit ega kahjumit talle kasutusõigusega alles jäänud varalt. Nende nõuete rakendamine ei takista müüjal-rentnikul kajastamast kasumiaruandes rendi osalisest või täielikust lõpetamisest tulenevat kasumit või kahjumit. Muudatusi rakendatakse tagasiulatuvalt kõigi müügi-tagasirendi tehingute suhtes, mis on tehtud pärast esmase rakendamise kuupäeva, milleks loetakse selle aruandeperioodi algust, kus majandusüksus IFRS 16 esmakordselt rakendas. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

IAS 7 „Rahavoogude aruanded“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: rahastamiskokkulepped tarnijatega

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Muudatustega täiendatakse IFRS-i nõudeid, pannes ettevõtetele kohustuse avalikustada tarnijatega sõlmitud rahastamiskokkulepete tingimused. Lisaks peavad ettevõtted nii aruandeperioodi alguses kui ka lõpus avalikustama tarnijatega sõlmitud rahastamiskokkulepetest tulenevate finantskohustiste bilansilised väärtused ja kirjed, mille koosseisus on kõnealused kohustised kajastatud, ning samuti kõigi selliste

finantskohustiste ja kirjete bilansilised väärtused, mille puhul on rahastamise pakkujad vastavad võlad tarnijatele juba tasunud. Ettevõtted peavad avalikustama ka tarnijatega sõlmitud rahastamiskokkulepetest tulenevate finantskohustiste bilansilistes väärtustes toimunud mitterahaliste muutuste liigi ja mõju, kui kõnealuste muutuste tulemusel on tekkinud olukord, kus finantskohustiste bilansilised väärtused pole võrreldavad. Samuti nõutakse muudatustega, et ettevõtted avalikustaks aruandeperioodi alguse ja lõpu seisuga maksetähtaegade vahemiku nii rahastamise pakkujate ees olevate finantskohustiste kui ka võrreldavate tarnijatele võlgu oldavate summade puhul, mis ei tulene eelkirjeldatud kokkulepetest. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud ega ennetähtaegselt rakendatud standardid

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 2024 lõppenud aruandeperioodile:

IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud“ muudatused: vahetatavuse puudumine.

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse, kuidas hinnata, kas valuuta on vahetatav, ning kuidas määrata hetkekurssi, kui valuuta ei ole vahetatav. Valuutat peetakse teise valuuta vastu vahetatavaks, kui ettevõttel on võimalik omandada teine valuuta mõistliku aja jooksul ning sellise turu või vahetusmehhanismi kaudu, mille puhul loob vahetustehing täitmisele pööratavad õigused ja kohustused. Kui valuutat ei saa teise valuuta vastu vahetada, peab ettevõtte hindama hetkekurssi mõõtmiskuupäeva seisuga. Hinnanguline hetkekurss peaks kajastama kurssi, millega toimuks valitsevates majandustingimustes mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahel tavapärane vahetustehing. Muudatustega lubatakse ettevõttel kasutada hetkekursina jälgitavat vahetuskurssi ilma täiendava korrigeerimise või muu hindamistehnika rakendamiseta. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Uued standardid ja muudatused, mis on avaldatud IASB poolt, kuid ei ole veel jõustunud ega heaks kiidetud Euroopa Liidus.

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

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine.

2024. aasta mais andis IASB välja finantsinstrumentide liigitamist ja mõõtmist puudutavad muudatused, millega muudeti standardeid IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Finantsvarade liigitamise ja sellega seoses avalikustatava infoga seotud muudatuste puhul on lubatud ka ennetähtaegne rakendamine, ülejäänud muudatusi võib rakendada seejuures ka hiljem. Muudatustega täpsustatakse, et finantskohustise kajastamine lõpetatakse arvelduspäeval, kui kohustus kas täidetakse, tühistatakse või aegub või vastab muul viisil

kajastamise lõpetamise kriteeriumitele. Luuakse võimalus lõpetada elektrooniliste maksesüsteemide kaudu arveldatud kohustiste kajastamine teatud tingimustel ka enne arvelduspäeva. Samuti antakse muudatustes juhiseid selle kohta, kuidas hinnata keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimisküsimustega seotud või muude sarnaste tingimuslike tunnustega finantsvarade lepingupõhiseid rahavooge. Lisaks täpsustatakse muudatustega regressiõigusega varade ja lepinguliselt seotud instrumentide käsitlemist ning nõutakse IFRS 7 kohaselt täiendava info avalikustamist tingimuslike sündmustega (sh keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimisküsimustega) seotud finantsvarade ja -kohustiste ning õiglasest väärtuses muutusega läbi muu koondkasumi kajastatavate omakapitaliinstrumentide kohta. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni hinnangul ei avalda eeldatavasti kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: loodusjõududest sõltuvat elektrienergiat puudutavad lepingud.

2024. aasta detsembris andis IASB välja muudatused loodusjõududest sõltuvat elektrienergiat puudutavate lepingute kajastamise parandamiseks, millega muudeti standardeid IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse 'omatarbeks' kvalifitseerumise nõuete kohaldamist, lubatakse kasutada muudatuste rakendusallasse kuuluvate riskimaandamisinstrumentidena kasutatavate lepingute puhul riskimaandamisarvestuse erireegleid ning kehtestatakse uued avalikustamismõõdud võimaldamaks investoritel mõista selliste lepingute mõju ettevõtte finantstulemustele ja rahavoogudele. 'Omatarbeks' kvalifitseerumise nõudeid puudutavaid selgitusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt, riskimaandamisarvestuse erireeglite kasutamist võimaldavaid suuniseid aga edasiulatuvalt kõigi esmase rakendamise kuupäeval või pärast seda alustatud riskimaandamissuhete puhul. Kontserni hinnangul ei avalda eeldatavasti kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja neis avalikustatav teave“. 2024. aasta aprillis andis IASB välja standardi IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja neis avalikustatav teave“, mis asendab standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“. Standardiga IFRS 18 kehtestatakse uued nõuded kasumiaruande esitusviisile. Uue standardi kohaselt tuleb liigitada kõik kasumiaruandes kajastuvad tulud ja kulud ühte järgmisest viiest kategooriast: äritegevus, investeerimistegevus, finantseerimistegevus, tulumaks, lõpetatud tegevusvaldkonnad. Lisaks tuleb kasumi/kahjumi, ärikasumi/-kahjumi ning finantseerimis- ja maksueelse kasumi/kahjumi puhul esitada nii vahe- kui kogusummad. Samuti tuleb avalikustada juhtkonna määratud tulemusnäitajad ning kehtima hakkavad ka uued nõuded finantsteabe koondamise ja eristamise kohta põhjaruannetes ja lisades. Uue standardiga seoses tehakse muudatusi ka teistes raamatupidamisstandardites. IFRS 18 hakatakse kohaldama kõigile 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Tagasiulatuvalt rakendamine on kohustuslik nii aasta- kui ka vahearuanne puhul. Järgmistel aruandeperioodidel analüüsib kontsern uue standardi nõudeid ja hindab selle mõju.

IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: avalikustatav teave“. 2024. aasta mais andis IASB välja standardi IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: avalikustatav teave“. Standardiga IFRS 19 lubatakse avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtetel rakendada vähendatud avalikustamismõõdeid, kui nende (vahepealne või lõplikku kontrolli omav) emaettevõtte koostab

avalikult kättesaadavad konsolideeritud finantsaruanded kooskõlas IFRS-i raamatupidamisstandarditega. Samal ajal peavad kõnealused tütaretevõtted rakendama aga siiski endiselt teistes IFRS-i raamatupidamisstandardites sätestatud kajastamise, mõõtmise ja esitamise nõudeid. Kui ei ole kirjas teisiti, ei pea IFRS 19 rakendamise valinud ettevõtted rakendama teistes IFRS-i raamatupidamisstandardites sätestatud avalikustamismõudeid. IFRS 19 hakatakse kohaldama kõigile 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Kontserni hinnangul ei avalda eeldatavasti kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

IFRS-ide iga-aastased edasiarendused – 11. köide.

IASB iga-aastases arendusprotsessis adresseeritakse mittekiireloomulisi, kuid vajalikke selgitusi ja muudatusi IFRS-ides. 2024. aasta juulis andis IASB välja IFRS-ide iga-aastaste edasiarenduste 11. köite. Kõnealuseid muudatusi tuleb hakata kohaldama kõigile 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. IFRS-ide iga-aastaste edasiarenduste 11. köide hõlmab muudatusi standardites IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 ja IAS 7. Muudatuste eesmärk on täpsustada sõnastust ning korrigeerida väiksemaid soovimatuid tagajärgi, hooletusvigu ja vastuolusid standardite nõuete vahel. Kontserni hinnangul ei avalda eeldatavasti kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

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 tütaretevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mittekvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütaretevõttes. 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. Kontserni hinnangul ei avalda eeldatavasti kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

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 ja võrdlusmeetodit. Informatsioon kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisas 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 kohustise õiglase väärtuse määramisel 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 kohustiste osas, mida kajastatakse finantsaruannetes õiglases väärtuses, otsustab kontsern, kas hierarhia tasemete vahel on toimunud ülekandmisi, hinnates liigitust uuesti (põhineb madalaima taseme sisendil, mis on õiglase väärtuse määramisel oluline kui kogu) iga aruandeperioodi lõpus.

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

Nõuete laekumise tõenäolisus

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

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

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

Informatsioon nõuete raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisades 9 ja 10.

Edasilükkunud tulumaksukohustis tütaretevõttesse ja kapitaliosalusel 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 tütaretevõtete jaotamata kasumit jaotatakse, ning on otsustanud et tütaretevõtete Öpiku Majad OÜ ja TUC Majad AS jaotamata kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist. Kontserni tütaretevõttel Ülemiste City Residences OÜ ei olnud jaotamata kasumit seisuga 31.12.2024.

Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

Kontserni tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururiskid (sh. intressirisk ja valuutarisk). 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)			31.12.2024	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 598	2 598
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	54	54
Finantsinvesteeringud	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 000	2 000
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	19 109	19 109
Kokku finantsvarad			23 761	23 761
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 783	2 783
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	228 006	228 006
Muud võlad	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 144	1 144
Kokku finantskohustised			231 933	231 933
(tuhandetes eurodes)			31.12.2023	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 870	1 870
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 677	9 677
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	8 646	8 646
Kokku finantsvarad			20 193	20 193
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	4 241	4 241
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	124 273	124 273
Muud võlad	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 421	1 421
Kokku finantskohustised			129 935	129 935

Kontserni finantsinstrumentide avalikustamine õiglase väärtuse määramise hierarhias (kirjeldatud peatükis 2.19) seisuga 31. detsember 2024:

(tuhandetes eurodes)		31.12.2024			
		Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
Finantskohustised, mille õiglane väärtus on avalikustatud					
Laenukohustised		0	228 006	0	228 006

(tuhandetes eurodes)		31.12.2023			
		Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
Finantskohustised, mille õiglane väärtus on avalikustatud					
Laenukohustised		0	124 273	0	124 273

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	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod ja sularaha kassas	14	19 109	8 646
Finantsinvesteeringud	14	2 000	0
Nõuded ostjate vastu	10	2 598	1 870
Muud nõuded	9	54	9 677
Kokku		23 761	20 193

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 31.12.2024 on kontsern saanud üürikselt tagatisraha summas 3 093 tuhat eurot (vastavalt 31.12.2023: 866 tuhat eurot). Olulisimad krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor Ülemiste AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Aegumata nõuded	1 658	972
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	678	282
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	160	311
Maksetähtaeg ületatud üle 90 päeva	102	305
Kokku	2 598	1 870

Krediidiriski vähendamiseks 2024. aastal hindas kontsern ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 645 tuhat eurot (2023: 243 tuhat eurot). Varasematel aastatel ebatõenäoliseks kantud nõuetest tunnistati lootusetuks 296 tuhat eurot (2023: 24 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 2% üüri 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 krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustisi võlausaldajate ees. Kontsern juhib likviidsusriski, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustiste tähtaegu. Likviidsusriski maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega pidevalt läbirääkimisi.

Kontserni 2024. aasta likviidsust mõjutasid kõige enam

- uue investori kaasamine, täiendava aktsiakapitali emiteerimine tütarettevõtte TÜC Majad AS osaluse eest tasumiseks
- täiendava laenu kasutusele võtmine SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaatlaenulepingu alusel 9 407 tuhat eurot Tervisemaja 2 Sepapaja 12 ehituskulude tasumiseks
- täiendava laenu kasutusele võtmine OP Corporate Bank plc Eesti filiaalist 7 586 tuhat eurot Hariduskompleksi Valukoja 9 ehituskulude tasumiseks.
- laenulepingu sõlmimine OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga summas 12 435 tuhat eurot laenu kasutati OP Corporate Bank plc Eesti filiaalist võetud laenude refinantseerimiseks summas 6 435 tuhat eurot ja LHV Pank AS-ist võetud laenu refinantseerimiseks summas 6 000 tuhat eurot.
- Graafikuvälised laenu tagastamised LHV Pank AS-ile summas 14 840 tuhat eurot

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt.

SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaatlaenulepingutega on kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ võtnud endale kohustuse tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 erandina peab nimetatud suhtarv olema mõõtmisperioodidel lõpuga 31.03.2023 ning 30.06.2023 vähemalt 1,0 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei tohi ületada 70% tagatiseks olevate kinnistute turuhinnast

Swedbank AS iga sõlmitud laenulepingutega on kontserni ettevõtte TÜC Majad AS võtnud kohustuse tagada, et võlateeninduse kattekordaja DSCR on igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,3 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei tohi ületada 70% tagatiseks olevate kinnistute turuhinnast.

LHV Pank AS ja Mainor Ülemiste AS vahel sõlmitud laenulepinguga on ettevõtte võtnud kohustuse tagada, et laenusaaaja laenukattekordaja DSCR on vähemalt 1,1 ning tingimuste mitte täitmise korral mitte maksma dividende ilma panga eelneva nõusolekuta.

OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga sõlmitud lepingute järgi on kontserni ettevõtted Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ võtnud kohustuse tagada, et võlateeninduse kattekordaja DSCR on vähemalt 1,1; omakapitali ja koguvara suhe on vähemalt 35% ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei tohi ületada 70% tagatiseks olevate kinnistute turuhinnast.

31.12.2024 seisuga täitsid kontserni ettevõtted antud suhtarvud.

Laenulepingutega võetud kohustiste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid enamikele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 6).

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

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2024 (tuhandetes eurodes)	Lisa	1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	1 360	2 643	86 019	132 191	0	222 213
Laenu seotud osapooltelt	16	31	60	2 396	840	3 251	6 578
Võlakirjad	16	0	515	752	18 441	0	19 708
Rendikohustised	16	7	13	63	145	0	228
Võlad tarnijatele	17	2 783	0	0	0	0	2 783
Muud võlad	17	352	28	125	0	0	505
Kokku		4 533	3 259	89 355	151 617	3 251	252 015

31.12.2023 (tuhandetes eurodes)	Lisa	1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	877	1 775	27 999	92 089	0	122 740
Võlakirjad	16	0	515	752	20 035	0	21 302
Rendikohustised	16	7	15	63	227	0	312
Võlad tarnijatele	17	2 404	1 837	0	0	0	4 241
Muud võlad	17	977	147	47	304	0	1 475
Kokku		4 265	4 289	28 861	112 655	0	150 070

Intressimäära risk

Intressimäära risk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte emiteeritud võlakirjad on fikseeritud intressimääraga ja ei sõltu rahaturu muutustest. Intressimäärad avaldavad kaudselt mõju ka kinnisvara väärtusele. Ettevõtte pangalaenu ja rendikohustiste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2024 on ettevõttel intressikandvaid kohustisi 228 006 tuhat eurot (31.12.2023: 124 273 tuhat eurot), millest ca 92% on nn ujuva intressimääraga (2023: 85%) (intressimäärad on seotud 3- ja 6-kuulise euriboriga), vt lisa 16.

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega.

Seisuga 31.12.2024 oli 6-kuuline euribor 2,562% (31.12.2023 3,861%). Kui 6-kuuline Euribor tõuseks 1% võrra siis 31.12.2024 seisuga kontserni euriboriga seotud laenukohustiste intressikulu suureneks 2 280 tuhande euro võrra (2023: 1 057 tuhat eurot). Kui 6-kuuline euribor langeks 1% võrra siis 31.12.2024 seisuga kontserni euriboriga seotud laenukohustiste intressikulu väheneks 2 280 tuhande euro võrra (2023: 1 057 tuhat eurot).

Seisuga 31. detsember 2024 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Fikseeritud intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	0	1 494
Fikseeritud intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	17 106	17 106
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	81 803	19 472
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	129 097	86 201
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	9	5	6 204
Fikseeritud intressimääraga nõuded (12+ kuud)	9	15	20

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.

	31.12.2024	31.12.2023
Omakapitali suhe koguvaradesse	49,4%	55,0%
Kohustiste suhe koguvaradesse	50,6%	45,0%

Laenu finantseerimised on planeeritud ja võetud arendusprojektide kaupa. Enne finantseerimistaotlust 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.

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 31.12.2024 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 25 156 tuhat eurot ja netovara 233 170 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% (31.12.2024: 49,4% ja 31.12.2023: 55,0%).

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 31.12.2024 oli 195,4 tuhat m² (31.12.2023: 103,9 tuhat m²).

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2022		196 780
Ostud ja parendused		13 788
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	4 584
Ümberklassifitseerimine müügiototel kinnisvara-investeeringuks	7	-2 042
Ümberklassifitseerimine varudeks	8	-8 700
Saldo seisuga 31.12.2023		204 410
Ostud ja parendused		22 166
Lisandunud tütarettevõtte soetamisel 31.03.2024	13	213 644
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	7 615
Saldo seisuga 31.12.2024		447 835

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. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit, mis tugineb tulevaste perioodide oodatavale rahavoole, oodatavale inflatsioonimäärale, oodatavale vakantsusele ja kapitalisatsioonimäärale, lisaks on osa kinnisvarainvesteeringute

hindamisel kasutatud võrdlusmeetodit. Hindamismeetodis 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 31.12.2024 seisuga on 447 835 tuhat eurot (31.12.2023: 206 452 tuhat eurot), millest 370 215 tuhat eurot (2023: 174 650 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude, 76 295 tuhat eurot (2023: 13 010 tuhat eurot) on võrdlusmeetodi alusel leitud ehitusõiguse väärtus.

Rendirahavoogude põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 186 tuhat m² (2023: 86,4 tuhat m²); lähtutud olemasolevast renditasemest 2,2 – 55,0 eurot/m² (2023: 2,0 - 35,0 eurot/m²), vakantsist kuni 20% (2023: 24%), diskontomäär 8,2%-10,5% (2023: 8,5%-10,5%), kapitalisatsioonimäär 7,2%-9,0% (2023: 7,0%-9%) ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat (2023: 1 kuni 15 aastat).

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	370 215	392 650	347 781	357 690	384 060
Ehitusõigus hinnatud võrdlusmeetodi alusel	76 295	76 295	76 295	76 295	76 295
Pooleliolev kinnisvarainvesteering	1 325	1 325	1 325	1 325	1 325
KOKKU	447 835	470 270	425 401	435 310	461 680

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 22 544 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 11 394 tuhat eurot, osutati kinnisvaraga seotud teenuseid, majutus- ja konverentsiteenuseid (va. ühekordsed müügitulud) 10 633 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 6 152 tuhat eurot (lisa 19). Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamisega seotud kulud (va. ühekordsed müügikulud) aruandeperioodil olid 11 195 tuhat eurot (2023: 6 632 eurot), sh. edasimüüdud teenuste kulu 4 121 tuhat eurot (2023: 3 136 tuhat eurot) vaata lisa 21.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 22 166 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid summas 1 138 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 10,0% ja kapitaliseeritud laenulepingu sõlmimise ja projektijuhtimise tasusid 309 tuhat eurot) eelmisel aruandeperioodil vastavalt 13 788 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 276 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 3,6% ja kapitaliseeritud laenu sõlmimise ja projektijuhtimise tasusid 232 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2024 on kinnisvarainvesteeringute ostudes arvestatud tasumata ehitusarveid summas 1 057 tuhat eurot (2023: 3 182 tuhat eurot). Rendi tingimustel kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid ja üürnikele edasirenditavaid seadmeid ja sisustust 2024.

ja 2023. aastal ei soetatud. Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 16.

Lisa 7. Müügiotel kinnisvara investeering

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	Müügi ootel kinnisvara- investeering
Saldo seisuga 31.12.2022		0
Ümber klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	6	2 042
Saldo seisuga 31.12.2023		2 042
Müügiotel kinnisvarainvesteeringu müük		-2 042
Saldo seisuga 31.12.2024		0

Müügiotel kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mis plaanitakse müüa järgneva 12 kuu jooksul. Müügiotel kinnisvarainvesteering on kajastatud 31.12.2023 õiglasel väärtuses. Müügiotel kinnisvarainvesteering müüdi 2024. a. suvel hinnaga 4 367 tuhat eurot, kasum 2 325 tuhat eurot. Vaata ka lisa 20.

Lisa 8. Varud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	Müügi eesmärgil arendatav kinnisvara arendusprojekt
Saldo seisuga 31.12.2022		0
Ümber klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	6	8 700
Saldo seisuga 31.12.2023		8 700
Varude muutus		-8 700
Saldo seisuga 31.12.2024		0

Varudena kajastatakse müügi eesmärgil arendatavaid kinnisvara arendusprojekte. Ümber klassifitseerimise hetkel võeti kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varude soetusmaksumuseks, varud müüdi 2024. aasta talvel.

Lisa 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2024	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta	Laekumistähtaeg 1 -5 aastat
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	10	3 750	3 750	0
Eeldatav krediitidikahjum	10	-1 152	- 1 152	0
Laenu nõuded		20	5	15
Intressinõuded		2	2	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	32	32	0
Finantsvarad kokku		2 652	2 637	15

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2023	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta	Laekumistähtaeg 1 -5 aastat
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	10	2 521	2 521	0
Eeldatav krediidikahjum	10	-651	-651	0
Laenunõuded		24	4	20
Intressinõuded		250	250	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	9 403	9 403	0
Finantsvarad kokku		11 547	11 527	20

Nõuetes Mainor AS kontserni ettevõtete vastu 31.12.2023 sisaldus nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 9 340 tuhat eurot, 2023. aastal arvestati nõudelt intresse 186 tuhat eurot, 2024. aastal arvestati nõudelt intresse 40 tuhat eurot. Nõude intress oli 3%. Nõue Smart City Group AS vastu laekus märtsis 2024.

Täiendav info ka lisas 28.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 10. Nõuded ostjate vastu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu	9	3 750	2 521
Eeldatav krediidikahjum	9	-1 152	-651
Kokku		2 598	1 870
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-651	-431
Lisandunud tütaretevõtte soetamisel 31.03.2024		-153	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	21	-645	-244
Lootusetuks tunnistatud nõuded		297	24
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	9	-1 152	-651

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		31.12.2024		31.12.2023	
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Maksuameti ettemaksukonto jääk		42	0	1	0
Käibemaks		0	3 086	276	0
Üksikisiku tulumaks		0	57	0	37
Sotsiaalmaks		0	97	0	61
Muud maksud		0	14	0	9
Kokku	17	42	3 254	277	107

Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse

Lisas toodu on asjakohane vaid Mainor Ülemiste AS konsolideeritud aruandes esitatud emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruande täiendava informatsioonina. Konsolideeritud finantsaruannetes on tütarettevõtte andmed esitatud rida-realt konsolideeritult. TÜC Majad AS konsolideeritakse alates 01.04.2024.

Registrikood	Nimetus	Asukohariik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2024 (%)	Osaluse määr 31.12.2023 (%)
12804904	Öpiku Majad OÜ	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Eesti	Majutusteenuse osutamine	100 %	100%
11978111	TÜC Majad AS	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	49 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2023	Omandamine	31.12.2024
Öpiku Majad OÜ		10 250	0	10 250
Ülemiste City Residences OÜ		532	155	687
TÜC Majad AS	13	0	119 869	119 869
Kokku		10 782	120 024	130 806

2024. aastal tegi emaettevõtte Mainor Ülemiste AS sissemakse tütarettevõtte Ülemiste City Residences OÜ vabatahtlikku reservi summas 155 tuhat eurot (2023: 100 tuhat eurot) omakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetega.

Juhatuse otsusel ei konsolideerita SpaceX Eesti OÜd, sest ettevõttel alates 2018. aasta juunist majandustegevust ei toimu ning 2023. aastal alustati likvideerimismenetlust, ettevõtte on registrist kustutatud veebruaris 2024.

Technopolis Baltic Holding OÜ, Technopolis Holding Oyj ja Mainor Ülemiste AS sõlmisid 09.02.2024 aktsiate müügilepingu. Lepingu kohaselt Mainor Ülemiste AS ostis Technopolis Baltic Holding OÜ-lt 51% Technopolis Ülemiste AS-i hääleõiguslikest aktsiatest. 07.03.2024 otsustas Konkurentsiamet anda loa Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS koondumisele, 21.03.2024 toimus tehing. Tehingu tulemusena on TÜC Majad AS (end. Technopolis Ülemiste AS) 100% Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering klassifitseeriti ümber tütarettevõtteks. Tehingu eesmärgiks oli Ülemiste City linnaku arendustegevuste konsolideerimine. TÜC Majad AS omandamine on kajastatud ostumeetodil. Kuna lepingujärgne tasu oli väiksem kui omandatud tütarettevõtja netovarade õiglane väärtus, kajastati vahe summas 30 133 tuhat eurot koondkasumiaruandes muu finantstuluna.

TÜC Majad AS käive perioodil 01.04-31.12.2024 moodustas 15 138 tuhat eurot, kasum (-kahjum) enne maksustamist – 115 tuhat eurot ning koondkasum (-kahjum) -606 tuhat eurot. TÜC Majad AS maksis oktoobris 2024.a. Mainor Ülemiste AS-ile dividende 3 020 tuhat eurot.

Lisa 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investering

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Asukohariik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2023 (%)	Osaluse määr 31.12.2024 (%)
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	49 %	100 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

(tuhandetes eurodes)	31.12.2023	Kasum kapitali osaluse meetodil 01.01-31.03.2024	Ümberklassi- fitseerimine tütarettvõtteks	31.12.2024
Technopolis Ülemiste AS	57 804	932	-58 736	0
	57 804	932	-58 736	0

(tuhandetes eurodes)	31.12.2022	Kasum kap.osaluse meetodil	Dividendid	Aktsiate tagasiost	31.12.2023
Technopolis Ülemiste AS	58 855	2 448	-1 539	-1 960	57 804
	58 855	2 448	-1 539	- 1 960	57 804

Technopolis Ülemiste AS olulisemad finantsnäitajad:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.03.2024	31.12.2023
Käibevara		6 778	5 964
Põhivara	6	213 644	213 645
Lühiajalised kohustised		5 062	5 461
Pikaajalised kohustised		95 491	96 181
Omakapital	12	119 869	117 967

	3 kuud 2024	12 kuud 2023
Müügitulu	5 618	22 020
Äriksam	3 398	10 739
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	1 901	5 527
Koondkasum	1 901	4 996

Seisuga 31.12.2023 oli Technopolis Ülemiste AS omakapital 117 967 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste ASi osalus 57 804 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule oli 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 oli sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga. Veebruaris 2023 ostis Technopolis Ülemiste AS omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 4 000 tuhat eurot, millest Mainor Ülemiste ASile maksti välja 1 960 tuhat eurot.

Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod pankades	19 109	8 645
Sularaha kassas	0	1
Kokku	19 109	8 646

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes raha kassas, arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi hoiuseid alates nende omandamise kuupäevast. Kuni kuuekuulist tähtajalist hoiust summas 2 000 tuhat eurot alates omandamise kuupäevast kajastatakse finantsinvesteeringuna. Hoiuse lõpptähtaeg on 12.03.2025 intressimäär 3,75%.

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>	31.12.2024	31.12.2023
Pangad krediidiireitinguga A	5 760	7 963
Pangad krediidiireitinguga B	13 349	682

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisa 5.

Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2024	31.12.2023
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	41 927 752	30 333 333
Aktsiate nimiväärtus <i>(eurodes)</i>	0,60	0,60
Aktsiakapital <i>(tuhandetes eurodes)</i>	25 156	18 200
sh. Smart City Group AS-ile kuuluv aktsiate arv	25 166 839	25 430 311
sh. LOGiT Eesti OÜ-le kuuluv aktsiate arv	4 852 224	4 903 022
sh. Mulligan Capital OÜ-le kuuluv aktsiate arv	11 857 891	0
sh. omaaktisad	50 798	0

Mainor Ülemiste AS aktsionärid võtsid 2024. aastal vastu otsuse suurendada Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali 6 956 651,4 euro võrra, emiteerides selleks 11 594 419 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta, uueks aktsiakapitali suuruseks on 25 156 651,2 eurot. Mainor Ülemiste AS kaasas uue investori, Mulligan Capital OÜ, kes omandas Mainor Ülemiste ASis 28,31% tasudes nii

emiteeritud aktsiate eest kui ka omaaktsiate eest kokku 30 000 tuhat eurot, millest 22 377 tuhat moodustas ülekurs.

Mainor Ülemiste AS aktsionäride otsuse alusel omandati emaettevõttelt Smart City Group AS omaaktsiateks 263 472 aktsiat ning võõrandati need uuele investorile Mulligan Capital OÜ. Mainor Ülemiste AS aktsionäride otsuse alusel omandati LOGiT Eesti OÜ-lt omaaktsiateks 50 798 aktsiat. Omaaktsiate eest tasuti kokku 8 208 tuhat eurot.

15 oktoobril 2024 võtsid aktsionärid vastu otsuse tühistada 50 798 omaaktsiat ning vähendada aktsiakapitali 30 478,80 euro võrra. Aktsiad kustutati registrist 20.01.2025.

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

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

Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek kontserni kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel. Potentsiaalne tingimuslik tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel, on toodud välja lisas 27.

2024. aastal maksti aktsionäridele dividende summas 2 244 tuhat eurot (2023. aastal: 1 539 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 5,36 eurosent (2023: 5,07 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 piirmäärani. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. 31.12.2023 ületas Mainor Ülemiste AS reservkapital põhikirjas kehtestatud suurus 100 tuhande euro võrra.

Lisa 16. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
	31.12.2024	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	205 487	79 530	125 957	0
sh. Coop Pank AS	3 036	45	2 991	0
sh. LHV Pank AS	5 000	5 000	0	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	31 231	614	30 617	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	71 109	71 109	0	0
sh. Swedbank AS	95 111	2 762	92 349	0
Laenud seotud osapooltelt	5 200	2 200	0	3 000
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Kapitalirendi kohustised	213	73	140	0
Kokku	228 006	81 803	143 203	3 000

(tuhandetes eurodes)	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
	31.12.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	106 883	20 895	85 988	0
sh. Coop Pank AS	3 190	280	2 910	0
sh. LHV Pank AS	21 449	73	21 376	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	18 411	18 411	0	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	63 833	2 131	61 702	0
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Kapitalirendi kohustised	284	71	213	0
Kokku	124 273	20 966	103 307	0

2024. aastal võeti kasutusele pangalaene 29 428 tuhat eurot (2023: 6 940 tuhat eurot) ja tagastati pangalaene 28 007 tuhat eurot (2023: 3 226 tuhat eurot); tasuti rendikohustisi summas 71 tuhat eurot (2023: 88 tuhat eurot). 2024. aastal võeti seotud osapooltelt laenu summas 5 200 tuhat eurot (2023: 0 eurot).

Pangalaenude lepingulised intressid jäävad vahemikku euribor + 1,75% - euribor + 4,95% (2023: euribor + 1,9% - euribor + 4,95%). Seotud osapooltelt saadud laenude lepinguline intress on 6 kuuline euribor + 4% kuid mitte vähem kui 7%. Rendikohustiste lepinguline intress on 6 kuuline euribor+1,9%-6 kuuline euribor +2,1%.

Pangalaenude tagastamistähtajad on aastatel 2025-2029, seotud osapooltelt saadud laenude tagastamistähtajad on aastatel 2025-2031, rendikohustiste tagastamistähtajad on aastatel 2026-2027. Teave kontserni laenukohustistega seotud maksete kohta maksetähtaja järgi on esitatud lisas 5.

Septembris 2024 sõlmis Mainor Ülemiste AS laenulepingu OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga summas 12 435 tuhat eurot, laenu kasutati OP Corporate Bank plc Eesti filiaalist varem võetud laenude refinantseerimiseks summas 6 435 tuhat eurot ja LHV Pank AS-ist võetud laenu refinantseerimiseks summas 6 000 tuhat eurot.

2024. aasta jooksul tagastas Mainor Ülemiste AS LHV Pank ASile osaliste ennetähtaegsete laenu tagastustena kokku summas 16 425 tuhat eurot.

Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimaksetähtajast. Lühiajalised laenukohustused 31.12.2024 seisuga LHV Pank AS ees summas 5 000 tuhat eurot ja SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaadi ees summas 68 978 tuhat eurot pikendatakse 2025 a. esimesel poolaastal. 31.12.2023 oli laenulepingu lisatingimuste tõttu on OP Corporate Bank plc Eesti filiaali laenukohustised kajastatud lühiajalisena. Vastavalt kokkuleppele pangaga on laenude tagasimaksetähtajad 2024-2028.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS, Öpiku Majad OÜ ja TÜC Majad AS kinnistuid bilansilise väärtusega 447 835 tuhat eurot (31.12.2023: 204 410 tuhat eurot) ja TÜC Majad AS aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2024 oli 119 868 tuhat eurot (31.12.2023: 57 804 tuhat eurot).

Täiendav info seotud osapoolte kohta on toodud lisa 28.

Mainor Ülemiste AS viis läbi veebruaris 2023 4-aastaste tagamata võlakirjade esmaemissiooni suunatud pakkumise kogusummas 10 miljonit eurot (õigusega suurendada kuni 15 miljoni euroni). Investorid märkisid võlakirju kokku 12 106 tuhande euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust 1,2 korda rohkem. Mainor Ülemiste AS juhatus otsustas rahuldada kõik märkimised ja suurendada emissiooni 12 106 tuhande euroni. Võlakirjade pakkumise müügihind oli võrdne nominaalväärtusega ning võlakirjade fikseeritud intressimäär on 8,5% aastas. Võlakirjade emiteerimisest saadavaid vahendeid kasutati Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud Mainor Ülemiste 05.04.2023 võlakirjade refinantseerimiseks. Emiteeritud võlakirjade eest laekus 8 484 tuhat eurot. 05.04.2023 lunastustähtajaga võlakirjade lunastamisel tasuti 6 378 tuhat eurot. 3 622 tuhande euro ulatuses otsustasid 05.04.2023 lunastustähtajaga võlakirja omanikud jätkata uues emissioonis, rahalist arveldamist ei toimunud. 2021. aasta juunis viidi läbi 5 000 tuhande euro suurune tagamata võlakirjaemissioon lunastustähtajaga 10.06.2026 ja intressiga 4,75%.

Lisa 17. Võlad hankijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	Lisa	31.12.2024	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 783	2 783	0
Muud võlad		701	701	0
sh intressivõlad		534	534	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	28	443	443	0
Finantskohustised kokku		3 927	3 927	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		323	323	0
Maksuvõlad	11	3 254	3 254	0
Mittefinantskohustised kokku		3 577	3 577	0
KOKKU		7 504	7 504	0

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	Lisa	31.12.2023	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		4 241	4 241	0
Muud võlad		842	675	167
sh intressivõlad		490	490	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	28	579	579	0
Finantskohustised kokku		5 662	5 495	167
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		265	265	0
Maksuvõlad	11	107	107	0
Mittefinantskohustised kokku		372	372	0
KOKKU		6 034	5 867	167

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisa 5.

Ülal olevate finantskohustiste tingimused:

- Võlad tarnijatele on intressi mittekanvavad võlakohustised mida tasutakse tavaliselt 14-30 päeva jooksul.
- Muud võlad on intressi mittekanvavad võlakohustised mida tasutakse keskmiselt 30 päeva jooksul.
- Intressivõlad tasutakse 30 – 180 päeva jooksul.
- Täiendav info seotud osapoolte kohta on toodud lisa 28.

Lisa 18. Saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		31.12.2024	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed		3 397	1 409	1 988

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		31.12.2023	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed		1 684	1 089	595

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

Lisa 19. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)		01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
	Lisa		
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu		22 140	2 186
Haldusteenuste müügitulu		7 769	4 562
Müügitulud kliendilepingutest kokku		29 909	6 748

Renditulud			
Kasutusrendi tulu	26	22 544	11 394
Renditulud kokku		22 544	11 394
Müügitulu kokku		52 453	18 142
<i>(tuhandetes eurodes)</i>			
	Lisa	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Müügitulud kliendilepingutest			
Haldusteenuste müügitulu		3 927	1 639
Edasimüüdnud elekter, vesi, gaas, soojus ja jahutus		3 842	2 923
Konverentsiteenuse müügitulu		457	117
Majutusteenuse müügitulu		894	842
Parkimise müügitulu		1 435	598
Valgusreклаami müügitulu		78	33
Ühekordsed müügitulud		19 276	596
Müügitulud kliendilepingutest kokku		29 909	6 748
Renditulud			
Kasvukontori üüritulu		186	191
Büroopinna üüritulu		18 991	7 994
Tootmispinna üüritulu		812	1 364
Muu pinna üüritulu		2 391	1 703
Garaazi üüritulu		164	142
Renditulud kokku		22 544	11 394
Müügitulu kokku		52 453	18 142

Lisa 20. Muud äritulud

		01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa		
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	7 615	4 584
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	7	2 325	0
Saadud hüvitised ja viivised		125	9
Saadud leppetrahvid		28	13
Muud äritulud		48	8
Kokku		10 141	4 614

Lisa 21. Müügikulu

		01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa		
Elektrienergia		-2 863	-1 819
Soojusenergia		-1 133	-1 199
Vesi – ja kanalisatsioon		-235	-184
Puhastusteenused		-2 418	-1 208
Riiklikud ja kohalikud maksud		-115	-75
Kinnisvara haldamise kulud		-2 143	-951
Eeldatav krediidikahjum	10	-645	0

Tööjõukulud	-936	0
Muud kulud	-14 052	-810
Kokku	-24 540	- 6 246

Lisa 22. Üldhalduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Mitmesugused bürookulud	-28	-19
Koolituskulud	-27	-18
Eeldatav krediidikahjum	10	-244
Tööjõukulud	-1 015	-1 140
Töövõime kaotuse kompensatsioon	-55	-47
Amortisatsioonikulu	-117	-125
Kindlustuskulud	0	-61
Juhtimistasud	-432	-360
Panga teenustasud	-35	-23
IT kulud ja programmide haldus	-272	-114
Juriidilised-, arendus-, konsultatsiooni- ja muud kulud	- 2 508	- 1 641
Kokku	-4 489	-3 792

Lisa 23. Tööjõukulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Palgakulu	-1 566	-945
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-525	-314
Puhkusereserv	5	12
Kokku	-2 086	-1 247
Töötajate sh. juhatuse liikmete keskmine arv taandatuna täistööajale	28	22
Nõukogu liikmete keskmine arv	5	3

Tööjõukulusid on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra summas 309 tuhat eurot (2023: 190 tuhat eurot), vaata ka lisa 6. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 28.

Lisa 24. Intressitulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Muud intressitulud hoiustelt		112	6
Muud intressitulud	28	58	247
Tulu tuletisinstrumentidelt		39	456
Kokku		209	709

Lisa 25. Intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Intressikulud pangalaenudelt		-9 902	-6 091
Limiiditasud		-34	-17
Intressikulud rendikohustistelt		-15	-17
Intressikulud võlakirjadelt		-1 266	-1 218
Muud intressikulud	28	-154	-25
Kokku		-11 371	-7 368

Lisa 26. Kasutusrent

Kontsern kui rendileandja

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2024	2023
Kasutusrenditulu	19	22 544	11 394
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		24 171	10 446
1-5 aasta jooksul		46 172	24 528
Üle 5 aasta		11 368	3 507
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	446 510	206 452

Mainor Ülemiste AS kontsern on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

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

Lepingu tähtaja lõppemisel ei pikene leping automaatselt. Pärast tähtaja möödumist võib leping muutuda tähtajatuks või siis pikendatakse lepingut, leppides kokku uued tingimused järgnevas 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 27. Tulumaks

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2024	2023
Jaotamata kasum	133 159	133 680
Aruandeperioodi kasum	51 884	7 937
Kasum enne maksustamist kokku	185 043	141 617
Arvestuslik tulumaks arvestatult 20% maksumäärale	0	28 323
Arvestuslik tulumaks arvestatult 22% maksumäärale	40 709	0
Arvestuslik tulumaks kokku	40 709	28 323
Aruandeperioodil väljakuulutatud ja makstud dividendid	2 244	1 539
Maksuvabalt edasi makstud dividendid	0	1 539
Arvestatud tulumaks 14% maksumäärale	-491	0
Aruandeperioodi tulumaksukulu	-491	0
Efektiivne tulumaksu määr	0,946%	0%

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 moodustas 185 043 tuhat eurot (31.12.2023: 141 617 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. 2024. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86. Alates 1 jaanuarist 2025 kohaldatakse jaotamata kasumist väljamakstavatele dividendidele tulumaksumäära 22/78 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 22%-ga jaotatava kasumi brutosummast).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 40 709 tuhat eurot (31.12.2023: 28 323 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 144 334 tuhat eurot (31.12.2023: 113 294 tuhat eurot). 2023. aastal väljamakstud dividendidelt Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu ei tasunud, sest väljamaksmisele kuulunud dividendide summa oli võrdne Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidega.

Lisa 28. 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 (60,10%), Mulligan Capital OÜ (28,31%) ja Logit Eesti AS (11,59%)
- Technopolis Ülemiste AS kuni 31.03.2024
- Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
- Eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevaid ettevõtted

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjutatud lahti lisas 15 ning investeering tüarettevõttesse lisas 12.

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	Nõuded 31.12.2024	Kohustised 31.12.2024	Nõuded 31.12.2023	Kohustised 31.12.2023
<i>(tuhandetes eurodes)</i>				
Emaettevõtte	0	2 304	9 340	0
sh. laenukohustis	0	2 200	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	32	338	64	579
Technopolis Ülemiste AS	0	0	19	172
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	0	3 169	103	1
sh. laenukohustis	0	3 000	0	0
Kokku	32	5 811	9 526	752
sh. saadud laenud	0	5 200	0	0
sh. laenudelt arvestatud intressivõlg	0	152	0	0
sh. võlad tarnijatele	0	460	0	752

	Ostetud teenused 2024	Müüdud teenused 2024	Ostetud teenused 2023	Müüdud teenused 2023
<i>(tuhandetes eurodes)</i>				
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	4 585	1 144	3 224	1 269
Technopolis Ülemiste AS 01.01-31.03.2024	279	30	1 039	129
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	760	89	77	91
Kokku	5 624	1 263	4 340	1 489

Seotud osapooltelt saadud laenude lepinguline intress on 6 kuuline euribor + 4% kuid mitte vähem kui 7%, seotud osapooltelt saadud laenude tagastamistähtajad on aastatel 2025-2031, 2024. aasta arvestatud intressikulu oli 151 tuhat eurot.

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2024. aastal tehinguid tehti, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Mairenestal OÜ, Tallinn International School OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2024. aastal tehinguid tehti olid: Nets OÜ, Disain Pluss OÜ, RVVE Grupp OÜ, Live Nature OÜ, Nordic Financial Partners OÜ, Nordic Financial Group OÜ, Tooma Energia OÜ, Guide2Industry OÜ, Ekast AS, Ülemiste Center OÜ, Ülemiste Kirurgiikliinik AS, Neokapital OÜ, Neoinvesteeringud OÜ, SA Teadlik Valik, LogIT Eesti OÜ, Excedea OÜ ja M.G.M Capital Partners.

Mainor AS on Mainor Ülemiste AS emaettevõtet Smart City Group ASi kontrolliv ettevõtte osalusega 73,69%.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted omavad 31.12.2024 seisuga Mainor Ülemiste võlakirju 640 tuhande euro ulatuses.

Kinnisvarainvesteeringu ja varude koosseisus olevaid investeeringuid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 1 793 tuhat eurot, (2023: 701 tuhat eurot).

Immateriaalse vara koosseisus olevaid investeringuid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt 2023. aastal summas 25 tuhat eurot.

Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 58 tuhat eurot (2023: 247 tuhat eurot) ja intressikulu 2 tuhat eurot (2023: 25 eurot) ning muid finantskulusid 70 tuhat eurot (2023: 134 tuhat eurot).

Juhatuse- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 530 tuhat eurot (2023: 334 tuhat eurot).

Lisa 29. Sündmused pärast aruandekuupäeva

Mainor Ülemiste AS sõlmis 14.02.2025 ühinemislepingu Smart City Group AS-ga. Smart City Group AS on Mainor Ülemiste AS emaettevõtte, omades ligikaudu 60,10% Mainor Ülemiste AS aktsiatest. Ühinemise eesmärk on investori kaasamise lõpuleviimisenä ühendada Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS viisil, et Smart City Group AS vara ühendatakse Mainor Ülemiste AS-i varaga. Ühinemise tulemusena kustutatakse Smart City Group AS äriregistrist ja tema õigusjärglaseks saab Mainor Ülemiste AS. Kogu Smart City Group AS vara, sh õigused ja kohustused, lähevad ühinemise tulemusena tervikuna üle Mainor Ülemiste AS-le. Ühinemisleping jõustub pärast Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS aktsionäride ühinemisotsuste vastuvõtmist. Ühinemine on plaanis eelduslikult lõpule viia 2025. aasta teises kvartalis.

Lisa 30. 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>	31.12.2024	31.12.2023
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	78 160	55 570
Materiaalne põhivara	84	117
Immateriaalne põhivara	71	38
Investeeringud tütarettevõtetesse	130 806	10 782
Müügiootel kinnisvarainvesteeringud	0	2 042
Varud	0	8 700
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	0	57 804
Ettemaksed	258	262
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	19 686	28 560
Raha ja raha ekvivalendid	16 155	8 449
VARAD KOKKU	245 220	172 324
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 156	18 200
Ülekurss	22 377	0
Omaaktsiad	-1 326	0
Kohustuslik reservkapital	1 920	1 920
Jaotamata kasum	86 884	93 447
Aruandeperioodi kasum	49 760	1 895
Omakapital kokku	184 771	115 462
KOHUSTISED		
Eraldised	189	172
Laenukohustised	52 684	50 962
Võlad hankijatele ja muud võlad	7 412	4 751
Saadud ettemaksed	164	973
KOHUSTISED KOKKU	60 449	56 862
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	245 220	172 324

Kasumi- ja muu koondkasumiaruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2024	2023
Müügitulu	25 668	6 118
Müügikulu	-16 067	-2 423
Brutokasum	9 601	3 695
Turustuskulud	-299	-190
Üldhalduskulud	-4 245	-3 751
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	933	2 448
Muud äritulud	13 601	2 340
Muud ärikulud	-36	-20
Ärikasum	19 555	4 522
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressitulud	1 096	1 276
Intressikulud	-3 340	-3 548
Muud finantstulud ja -kulud	32 449	-355
Finantstulud ja -kulud kokku	30 205	-2 627
Kasum enne maksustamist	49 760	1 895
Tulumaks	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	49 760	1 895
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	49 760	1 895

Rahavoogude aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2024	2023
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Kasum enne maksustamist	49 760	1 895
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	114	117
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu müügist	-2 325	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-11 117	-2 287
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	-932	-2 448
Muud finantstulud ja- kulud	-32 449	355
Intressitulud	-1 096	-1 276
Intressikulud	3 340	3 548
Äritegevusega seotud varude muutus	8 700	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	558	-1 004
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 452	981
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>	17 005	-119
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-88	-45
Kinnisvarainvesteeringu müük ja hoonestusõiguse seadmine	4 367	1 968
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-12 035	-2 502
Tütarettevõtte soetus	-31 000	0
Sissemakse tütarettevõtte omakapitali	-155	-100
Antud laenude tagasimaksed	6 200	0
Saadud intressid	3 214	66
Saadud dividendid	3 020	1 539
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 960
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>	-26 477	2 886
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	25 221	2 344
Saadud laenude tagasimaksed	-23 493	-941
Saadud võlakirjade emiteerimisest	0	8 484
Tasutud võlakirjade lunastamisel	0	-6 378
Tasutud kapitalirendi põhiosa maksed	-5	-11
Saadud aktsiate emiteerimisel	29 333	0
Tasutud omaaktsiate tagasiostmisel	-8 208	0
Saadud omaaktsiate müügist	667	0
Makstud intressid	-3 649	-3 459
Muud väljaminekud finantseerimistegevusest	-445	-355
Makstud dividendid	-2 244	-1 539
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>	17 177	-1 855
<i>Rahavood kokku</i>	7 705	912
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	8 450	7 538
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>	7 705	912
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	16 155	8 450

Omakapitali muutuste aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktia- kapital	Üle- kurss	Oma- aktsiad	Reserv kapital	Jaotama- ta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2022	18 200	0	0	1 920	94 986	115 106
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	18 200	0	0	1 920	135 284	155 404
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	1 895	1 895
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	1 895	1 895
Makstud dividendid	0	0	0	0	-1 539	-1 539
Saldo 31.12.2023	18 200	0	0	1 920	95 342	115 462
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	55 636	55 636
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-10 782	-10 782
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	18 200	0	0	1 920	140 196	160 316
Aktiakapitali emiteerimine	6 956	22 377	0	0	0	29 333
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1 326	0	-6 214	- 7 540
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	49 760	49 760
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	49 760	49 760
Makstud dividendid	0	0	0	0	-2 244	-2 244
Saldo 31.12.2024	25 156	22 377	-1 326	1 920	136 644	184 771
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	177 765	177 765
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 806	-130 806
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	25 156	22 377	-1 326	1 920	183 603	231 730

Erinevus konsolideeritud ja korrigeeritud konsolideerimata omakapitali vahel on tingitud Mainor Ülemiste AS poolt Öpiku Majad OÜ kasuks seatud hoonestusõigusega seotud tehingutest ning Ülemiste City Residences OÜ negatiivsest omakapitalist 2023.a.

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 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust 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 IESBA kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meie 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 ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

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 audiitortevetuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- ▶ tegevusaruanne on olulises osas 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.



**Shape the future
with confidence**

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 arvamuse 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;
- ▶ planeerime kontserni auditi ja viime selle läbi, et hankida kontserni majandus- või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta piisav asjakohane auditi tõendusmaterjal, mis on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamise aluseks. Vastutame kontserni auditi otstarbel tehtava audititöö suunamise, järelevalve ja ülevaatamise eest. Jääme ainuvastutavaks 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, 10. aprill 2025

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 2024 lõppenud majandusaasta puhaskasum 51 884 tuhat eurot alljärgnevalt:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2024
Kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasum enne aruandeperioodi kasumi jaotamist	133 159
Dividendide jaotamine	2 469
Kohustuslik reservkapital	596
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale kantav aruandeperioodi kasum	48 819
Kontserni jaotamata kasum pärast aruandeperioodi kasumi jaotamist	181 978

Mainor Ülemiste AS konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2025-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2024- 31.12.2024
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 705
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	20 299
70101	Peakontorite tegevus	2 664
	Müügitulu kokku	25 668