

Mainor Ülemiste AS

2018. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2018

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

Registrikood: 10348595

Aadress: Valukoja 8 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 046992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Audiitor: Deloitte Audit Eesti AS

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

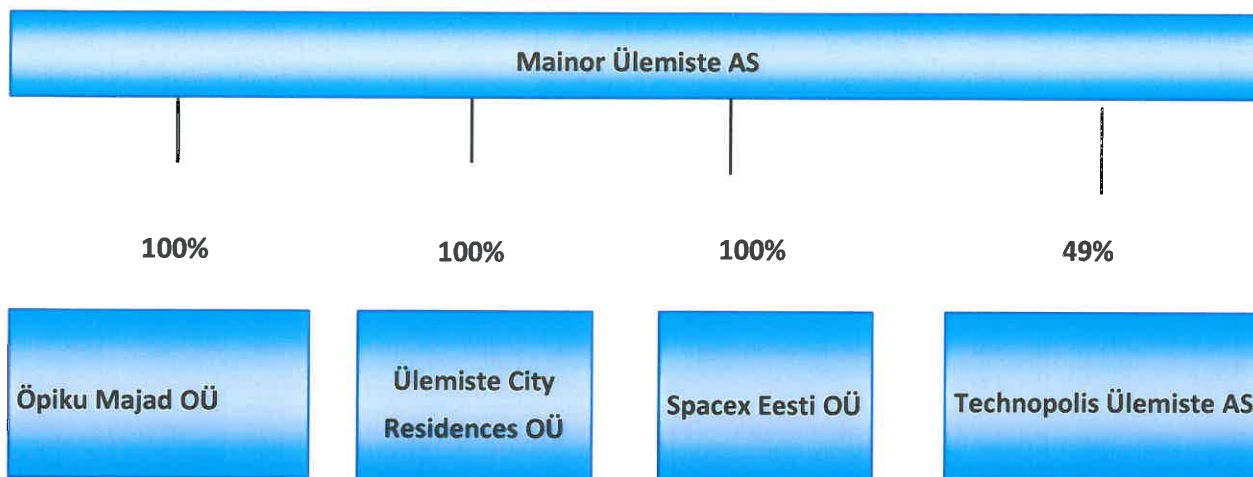
Sisukord

Sisukord	1
Tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	6
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	7
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne.....	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	11
Lisa 1. Aruandev üksus	11
Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine.....	11
Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	16
Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted	33
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine	34
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	39
Lisa 7. Materiaalne põhivara	40
Lisa 8. Immateriaalne põhivara	41
Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed	42
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu	43
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	43
Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse	43
Lisa 13. Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	46
Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid.....	47
Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital	47
Lisa 16. Laenukohustised.....	48
Lisa 17. Võlad ja ettemaksed.....	49
Lisa 18. Eraldised	50
Lisa 19. Müügitulu	50
Lisa 20. Muud äritulud.....	51
Lisa 21. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	51
Lisa 22. Turustuskulud	52
Lisa 23. Üldhalduskulud.....	52
Lisa 24. Tööjõukulud.....	52

Lisa 25. Muud ärikulud	53
Lisa 26. Intressitulud.....	53
Lisa 27. Intressikulud	53
Lisa 28. Muud finantstulud ja -kulud.....	53
Lisa 29. Kasutusrent	54
Lisa 30. Tulumaks	55
Lisa 31. Tehingud seotud osapooltega	56
Lisa 32. Sündmused pärast bilansipäeva	57
Lisa 33. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne	57
Lisa 34. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	58
Lisa 35. Konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	59
Lisa 36. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	60
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	61
Kasumi jaotamise ettepanek	63
Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	64

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur



2018. aastal tegeles ettevõtte Ülemiste City büroolinnaku arendamisega, sh uute hoonete ehitamise ja vanade renoveerimisega, pindade väljaüürimise ning üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega, uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

2018. aastal valmis Öpiku kontorihoone teine torn, millega tõusis galeriiga ühendatud Öpiku paaristornid Eesti suurimaks kontorihooneks. Büroohoone rajati vastavalt B- energiaklassi ja LEED Platinum keskkonnasertifikaadi nõuetele. Seejärel ületab Ülemiste City kontoripindade maht 130 000 m², olles nii kasvanud Baltikumi suurimaks büroolinnakuks. Öpiku teise torni ankurrentikuks on Tele 2 Eesti AS, lisaks avati 2018. a sügisel seal Rahvusvaheline Maja, mille eesmärk on pakkuda välisspetsialistidele vajalikku infot ja teenuseid ühest kohast, et neil oleks võimalik Eestis sujuvamalt kohaneda. Rahvusvahelise Maja projekti töötati välja koostöös EASi välisspetsialistide kaasamise programmiga Work in Estonia. Öpiku torne ühendavasse galeriisse rajati uued ruumid e-Estonia showroom tarvis ning kaks kaasaegse tehnoloogiaga varustatud konverentsiruumi. Öpiku hoones on nüüd seitsme ruumiga ning kaasaegseima tehnika varustatud konverentsikeskus.

Sepise tn 8 kinnistul asuvasse hoonesse rajati viiekorruselise parkimismaja, kus on 428 parkimiskohta ja mida ühendab Öpiku büroohoonega galerii. Tegemist on parkimismaja esimese etapiga, mille käigus rajatakse ajaloolisesse Dvigateli tehase tootmishoonesse 14 000 ruutmeetrit parkimishoone. Samal aadressil asuvasse vanasse Dvigateli tehasekompleksi kuulunud ligi 860-ruutmeetriline telliskivihoone renoveeriti kaasaegseks IT-majaks. Sama hoone 1. korrusel alustas 2018. aasta sügisel tööd kaks restorani.

Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ sõlmis 39,5 miljoni euro suuruse laenulepingu SEB Pank ASiga. Uue hariduskompleksi ja büroohoone projekteerimisele lisaks alustame värske finantseeringu toel linnakusse uuendusliku tervisemaja projekteerimist ja ehitamist, kus ühe katuse alla koonduvad kõik vajalikud tervisega seotud teenused, mis on suunatud nii kohalikele inimestele linnakus aga ka siinsetele välisspetsialistidele.

Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ sõlmis OP Corporate Bank Plc Eesti filiaaliga 10,7 miljoni eurose krediidilepingu, millega refinantseeritakse olemasolev Nordea Panga laen ja finantseeritakse Lurichi majade ehitust. Lurichi kvartali 13-korruseline üürikorteritega maja ja 8-korruseline bürootorn ehitatakse aadressile Valukoja tänav 10 vanade Dvigateli paekivimüüride vahele. Hoonete kavandata valmimisaeg on 2020. aasta esimeses pooles, mille järel saab moodne linnak ööpäevaringse elutegevuse. Koostöös Fund Ehitus OÜga alustas tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ Valukoja 10 üürikorteri ning büroomaja ehitust.

2018. aastal asutati 100% osalusega tütarettevõtte Ülemiste City Residences OÜ, eesmärgiga pakkuda majutusteenust ehitatavas Valukoja 10 13-korruselises 82 üürikorteritega majas.

Jätkati Ülemiste City linnaku teedevõrgu rekonstrueerimist ning rajati uued parkimisalad Lennujaama poolsesse külge.

Kokku investeeriti 2018. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 17 898 tuhat eurot. Laenu võeti 2018. aastal 24 634 tuhat eurot ja tagastati laene 8 998 tuhat eurot. Kapitali kaasamise Ülemiste City ärilinnaku jätkuvaks arendamiseks viidi lõpuni 10 000 tuhande eurose võlakirjaemissiooni teine etapp mahus 7 380 tuhat eurot ning maksti tagasi 2015. aastal emiteeritud võlakirjad summas 5 000 tuhat eurot.

Keskmine äripindade üürihind tõusis 2018. aastal 5% võrra. Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on 122 630 tuhat eurot ja suurenes võrreldes eelmise aastaga 20 560 tuhat eurot. Mainor Ülemiste ASi 49% osaluse väärtus sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS on 37 748 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 4 231 tuhande euro võrra. Arendatakse edasi Ülemiste City arengukontseptsiooni, mille eesmärk on muuta linnak mitmeotstarbeliseks ja elavaks asumiks, mis sobib niihästi töötamiseks, elamiseks kui puhkamiseks. Linnaosa eesmärgiks on tõusta suurimaks teadmiste tuginevaks majanduskeskkonnaks Baltimaades ja kasvada 2025. aastaks ööpäevaringselt toimivaks multifunktsionaalseks linnakuks, kus õpib, töötab ja elab 20 000 inimest.

Koos ettevõtete Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS ja Ülemiste Center OÜ töötatakse välja Euroopa väljaku kontseptsiooni, mis hakkab ühendama ehitatava Rail Balticu reisiterminali kaubandus- ja meelelahutuskeskusi, Tallinna lennujaama ja teiste piirkonna arendusi. Jätkus Valukoja 7 detailplaneeringu menetlemine, mille järgi muudetakse maa kasutamise sihtotstarve tootmismaa-ärimaaks ning eralduvale kinnistu osale aadressiga Valukoja 9 kavandatakse koolihoone ehitus.

Viidi läbi kaks arhitektuurikonkurssi. Sepapaja 10 aadressil asuva viimase paekivist tootmishoone arhitektuurse lahenduse võitjaks osutus Arhitektuuribüroo Pluss. Nende poolt pakutavas lahenduses on planeeritud rajada uuenduslik o-tähe kujuline hoone brutomahuga ligikaudu 50 000 ruutmeetrit, kus on ettenähtud nii büroo-, teeninduspindade kui ka üürikorteri funktsionaalsust. Teine arhitektuurikonkurss toimus kinnistutele Valukoja 7, Sepapaja 11 ja 12 sooviga luua mitmefunktsionaalne kvartal hariduskompleksi, büroohoone ning elumajadega. Antud arhitektuurikonkursi lõppvoorus on 3+1 arhitektid ja Zaha Hadid arhitektid.

2018. aastal tegeleti aktiivsete IT arendusprojektidega, et parandada Ülemiste Citys töötavate inimeste ja külastajate kliendikogemust. Koostöös Europark Estonia OÜga juurutati tehisintellektil

põhinev parkimislahendus, mis juhendab inimesi lähima vaba parkimiskohani. Lisaks lansseeriti Ülemiste City uus veeb ja teenusplatvorm.

Omanikele maksti dividende 1 015 tuhat eurot.

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas aasta lõpu seisuga 19 töötajat, kellele on arvestatud kokku tasu 624 tuhat eurot (2017: 594 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 197 tuhat eurot (2017: 194 tuhat eurot). Vaata ka lisa 24 ja 31.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2018. aastal 8 798 tuhat eurot (2017: 7 686 tuhat eurot), muud äritulud 2 811 tuhat eurot (2017: 1 465 tuhat eurot) ja puhaskasum 9 334 tuhat eurot (2017: 8 522 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2018 on 100 039 tuhat eurot ja eelneval aruandeaastal vastavalt 91 937 tuhat eurot.

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

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2018	31.12.2017
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	9,7%	9,7%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	5,5%	6,0%
Käibe ärirentaablus (%)	134,9%	136,4%
Käibe puhasrentaablus (%)	106,1%	110,9%
Dividenditase (%)	14,5%	13,1%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	14,5%	34,2%

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

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

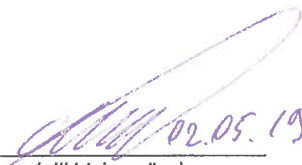
Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeperioodi müügitulu / aruandeperioodile eelnenud perioodi müügitulu – 1) x 100

Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

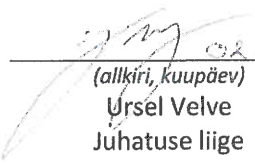
31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande heakskiitmisega kinnitab juhatus lehekülgedel 7 kuni 60 esitatud Mainor Ülemiste ASi ja temaga seotud ettevõtete andmete õigsust ja täielikkust, sh seda, et:

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

Mainor Ülemiste AS 2018. aasta majandusaasta aruanne on allkirjastanud:


(allkiri, kuupäev)
Margus Nõlvak
Juhatuse liige


(allkiri, kuupäev)
Rein Suurväli
Juhatuse liige


(allkiri, kuupäev)
Ürsel Velve
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	6	122 630	102 070
Materiaalne põhivara	7	100	78
Immateriaalne põhivara	8	53	5
Nõuded ja ettemaksed	9	10 597	10 593
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	13	37 748	33 517
Raha ja raha ekvivalendid	14	9 620	9 400
VARAD KOKKU		180 748	155 663
OMAKAPITAL			
Aktiakapital nimiväärtuses	15	19 200	19 200
Reservkapital		1 920	1 920
Jaotamata kasum		69 585	62 295
Aruandeperioodi kasum		9 334	8 522
OMAKAPITAL KOKKU		100 039	91 937
KOHUSTISED			
Eraldised	18	263	247
Laenukohustised	16	77 807	59 823
Tuletisinstrumendid		126	0
Võlad ja ettemaksed	17	2 513	3 656
KOHUSTISED KOKKU		80 709	63 726
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		180 748	155 663

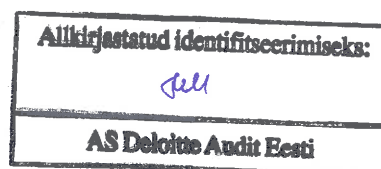
Lisad lehekülgedel 11-60 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2018	2017
Müügitulu	19	8 798	7 686
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21	-2 742	-2 513
Brutokasum		6 056	5 173
Turustuskulud	22	-185	-149
Üldhalduskulud	23	-2 257	-1 870
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringutest	13	5 463	5 888
Muud äritulud	20	2 811	1 456
Muud ärikulud	25	-15	-9
Ärikasum		11 873	10 489
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	26	422	473
Intressikulud	27	-2 600	-2 010
Muud finantstulud ja -kulud	28	-361	-240
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 539	-1 777
Kasum enne maksustamist		9 334	8 712
Tulumaks	30	0	-190
Aruandeperioodi puhaskasum		9 334	8 522
Aruandeperioodi muu koondkasum		9 334	8 522
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		9 334	8 522

Lisad lehekülgedel 11-60 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

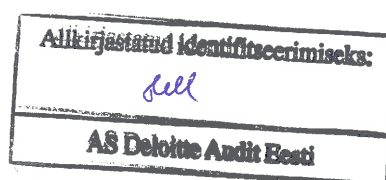


Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2018	2017
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		9 334	8 712
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	45	59
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	7		2
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-2 777	-1 426
Muud korrigeerimised		438	253
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13	-5 463	-5 888
Muud finantstulud ja -kulud		487	240
Intressitulud/-kulud		2 052	1 537
Tulumaks dividendidelt	30	0	-190
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-4	37
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-1 260	176
Rahavood äritegevusest kokku		2 852	3 512
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	7	0	1
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7	-115	-14
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	6	-17 783	-15 571
Antud laenud	9	-25	-9
Antud laenude tagasimaksed		0	441
Saadud intressid		2	0
Saadud dividendid	13,31	1 232	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-16 689	-15 152
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	24 634	24 076
Saadud laenude tagasimaksed	16	-8 998	-9 569
Võlakirjade emiteerimine	16	7 380	2 620
Võlakirjade lunastamine	16	-5 000	0
Kapitalirendi põhiosa maksed		-31	-28
Makstud intressid		-2 696	-2 208
Makstud dividendid	15	-1 232	-840
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		14 057	14 051
Rahavood kokku		220	2 411
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	9 400	6 989
Raha ja raha ekvivalentide muutus		220	2 411
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	14	9 620	9 400

Lisad lehekülgedel 11-60 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Aktiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2016	19 200	1 920	63 135	84 255
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-840	-840
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	8 522	8 522
Saldo 31.12.2017	19 200	1 920	70 817	91 937
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 232	-1 232
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	9 334	9 334
Saldo 31.12.2018	19 200	1 920	78 919	100 039

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 11-60 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Allokirjastatud identifitseerimiseks:
Sell
 AS Deloitte Audit Eesti

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

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

Mainor Ülemiste ASi majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2018 kuni 31.12.2018 võrreldav periood on 01.01.2017 kuni 31.12.2017.

Ettevõtte 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastanud juhatus.

Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine

Kontserni konsolideeritud 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus (EL).

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 2018. aastal või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Nimetatud standardite kohaldamine kontserni poolt eeldab, et need on vastu võetud ka Euroopa Liidus, juhul kui uuendused ei ole kooskõlas varasemate IFRS sätetega.

Aruandeperioodil rakendatud uued standardid, muudatused ja tõlgendused

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

- IFRS 9 Finantsinstrumendid – Euroopa Liidus vastu võetud 22. novembril 2016, rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.;
- IFRS 15 Tulu kliendilepingutest ja IFRS 15 muudatused – Euroopa Liidus vastu võetud 22. septembril 2016, rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRS 4 Kindlustuslepingud – IFRS 9 Finantsinstrumendid rakendamine koosmõjus IFRS 4 Kindlustuslepingud - Euroopa Liidus vastu võetud 3. novembril 2017, rakendub kas 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, või alates aruandeperioodist, mil esmakordselt rakendatakse IFRS 9;

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
del
AS Deloitte Audit Eesti

- IFRS 15 Tulu kliendilepingutest – Selgitused IFRS 15 Tulu kliendilepingutest juurde - Euroopa Liidus vastu võetud 31. oktoobril 2017, rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRS 2 Aktsiapõhine makse – Muudatused Euroopa Liidus vastu võetud 26. veebruaril 2018, rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud – Muudatused Euroopa Liidus vastu võetud 14. märtsil 2018, rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- Iga-aastane muudatuste projekt 2014-2016 – Iga-aastane muudatuste projekt IFRS standardites (IFRS 1, IFRS 12 ja IAS 28) eesmärgiga likvideerida ebakõlad ning parendada sõnastust. Euroopa Liidus vastu võetud 7. veebruaril 2018, muudatused IFRS 1 ja IAS 28 rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRIC 22 Välisvaluutatehingud ja ettemakstud tasu – Euroopa Liidus vastu võetud 28. märtsil 2018, rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Nende muudatuste esmakordne rakendamine ei omanud olulist mõju kontserni finantsaruannetele. IFRS 9 Finantsinstrumendid ja IFRS 15 Tulu kliendilepingutest esmarakendamist on kajastatud allpool eraldi peatükis.

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

Järgnevad uued standardid, standardite muudatused ning tõlgendused, mis on välja antud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt ning vastu võetud ka Euroopa Liidus, ei ole veel kehtima hakanud:

- IFRS 16 Rendid – Euroopa Liidus vastu võetud 31. oktoobril 2017, rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern ei ole analüüsinud IFRS 16 täielikku mõju, kuid on hinnanud selle potentsiaalset mõju ebaoluliseks tulenevalt järgnevast:
 1. Kontsernil on üksikud rendilepingud, kus kontsern on kui rentnik ja mis on peamiselt seotud mööbli rentimisega ja
 2. IFRS 16 jätkab olulises osas rendileandja arvestuspõhimõtteid, mis kehtisid IAS-is 17.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

all

AS Deloitte Audit Eesti

- IFRS 9 Finantsinstrumendid – Negatiivse hüvitisega ettemaksude omadused - muudatused Euroopa Liidus vastu võetud 22. märtsil 2018, rakenduvad 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRIC 23 Ebakindlus tulumaksukäsitlusest – Euroopa Liidus vastu võetud 23. oktoobril 2018, rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Kontsern ei kavatse neid uusi standardeid ja olemasolevate standardite muudatusi rakendada ennetähtaegselt. Kontserni juhatuse hinnangul ei too nende uute standardite ja olemasolevate standardite muudatuste kasutuselevõtt nende esmarakendamise perioodil kaasa olulisi muutusi kontserni finantsaruannetes. Uute standardite rakendamisel plaanitakse kasutada tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtete muutust (parandustega esmasel kajastamisel ja ilma ümberarvestuseta 2018. aastal).

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

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

- IFRS 14 Reguleeritud hinnatingimustes müügitulu kajastamine – rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele – Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard;
- IFRS 17 Kindlustuslepingud – Rakendub 1. jaanuaril 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRS 3 Äriühendused – ettevõtte mõiste defineerimine (rakendub äriühendustele, mille omandamise kuupäev on 1. jaanuaril 2020 või hiljem algava esimese aruandeperioodi alguses või pärast seda ja varade soetamisel, mis toimub pärast selle perioodi algust);
- IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded ning IAS 28 Investeeringud sidusettevõtetesse – Varade müük või üleandmine investori ja tema kaasinvestori või ühisettevõtja vahel ja muud muudatused (rakenduskuupäev lükati määramata ajaks edasi kuni valmib uuring kapitaliosaluse meetodi teemal);
- IAS 1 Finantsaruannete esitamine ja IAS 8 Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead – olulisuse määratlus (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);
- IAS 19 Hüvitised töötajatele muudatused – plaani muutmine, piiramine või arveldamine (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);

- IAS 28 Investeeringud ühisettevõtteisse – pikaajalised huvid ühisettevõtetes - muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- Iga-aastane muudatuste projekt 2015-2017 – iga-aastane muudatuste projekt IFRS standardites (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 ja IAS 23) eesmärgiga likvideerida ebakõlad ning parendada sõnastust. Muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- Muudatused IFRS standardite kontseptuaalsele raamistikule – rakenduvad 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Kontserni hinnangul ei too nende standardite rakendamine ning olemasolevate standardite ja tõlgenduste muudatused kaasa olulisi muutusi kontserni finantsaruannetes välja arvatud IFRS 9 „Finantsinstrumendid“, mis asendab IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine“ ning IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“ kohustus avalikustada täiendavat teavet müügitulu aluseks olevate tehingute kohta.

IFRS 9 Finantsinstrumendid esmakordne rakendamine

Käesoleval aastal on kontsern esmakordselt rakendanud standardit IFRS 9 Finantsinstrumendid (nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus 22. novembril 2016) ja sellega seotud muude IFRS standardite muudatused, mis kehtivad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Kontsern otsustas standardi esmarakendamisel mitte korrigeerida võrdlusandmeid finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise osas.

IFRS 9 sätestab uued nõuded:

- Finantsvarade ja -kohustiste liigitamisele ja mõõtmisele;
- Finantsvarade väärtuse languse mõõtmisele ning
- Üldisele riskimaandamisarvestusele.

Kontsern on rakendanud IFRS 9 kooskõlas standardis sätestatud üleminekusätetega. Esialgse kohaldamise kuupäev (st kuupäev, mil kontsern on hinnanud oma olemasolevaid finantsvarasid ja finantskohustisi IFRS 9 nõuete kohaselt) on 1. jaanuar 2018. Sellest tulenevalt on kontsern rakendanud IFRS 9 nõudeid instrumentidele, mida jätkuvalt kajastatakse 1. jaanuaril 2018 ning ei ole kohaldanud neid nõudeid instrumentidele, mille kajastamine oli 1. jaanuari 2018 seisuga lõpetatud.

Kajastamine ja mõõtmine – IFRS 9 kehtestab uue lähenemise finantsvarade klassifitseerimiseks, mida juhivad lepinguliste rahavoogude tingimused ja ärimudel, mis määrab millisel eesmärgil ettevõtte finantsvara hoiab. Antud printsiibipõhine lähenemine asendab olemasoleva IAS 39 reeglipõhise lähenemise. Finantsvarade mõõtmiskategooria muutus ei avaldanud mõju nende bilansilisele väärtusele esmakordse rakendamise kuupäeval. Kontsernil ei olnud ühtegi varem IAS 39 alusel õiglaselt väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavasse kategooriasse liigitatud finantsvara ega -kohustist, mida oleks tulnud ümber liigitada või mida kontsern oleks otsustanud IFRS 9 rakendamisel ümber liigitada. IFRS 9 esmakordse rakendamise kuupäeval ei määratlenud kontsern ühtegi finantsvara ega -kohustist õiglaselt väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks

Vara väärtuse langus – IFRS 9 kehtestab uue eeldatava krediidikahjumi mudeli, mis nõuab õigeaegsemat oodatava krediidikahjumi kajastamist, mitte ainult tekkinud krediidikahjumitest, nagu nägi ette IAS 39. Täpsemalt, uus standard nõuab kontsernilt oodatava krediidikahjumi kajastamist koheselt kui finantsinstrument on algselt arvele võetud ja õigeaegsemalt eluea jooksul oodatavat krediidikahjumi kajastamist. Juhtkond viis läbi kontserni olemasolevate finantsvarade hindamise eesmärgiga tuvastada nende võimalikku väärtuse langust seisuga 1. jaanuar 2018, lähtudes seejuures mõistlikust ja põhjendatud informatsioonist, mida oli vastavalt IFRS 9 nõuetele võimalik saada liigsete kulude ja pingutusteta. Hindamise tulemusena jõudis juhtkond järeldusele, et IFRS 9 rakendamisel puudub oluline mõju võrdlusandmetele ning seega krediidikvaliteedi languse katteks täiendavaid allahindluseid ei moodustatud.

Riskimaandamise arvestus – IFRS 9 kehtestab olulises osas muudetud riskimaandamisarvestus mudeli, koos täiendavate avalikustamise nõuetega ettevõtte riskijuhtimise kohta. Uus mudel sisaldab olulist muudatust riskimaandamise arvestuses, mis võimaldab siduda raamatupidamisarvestuse paremini riskijuhtimisega. Kontsernil puuduvad riskimaandamise instrumendid ning muudatus ei oma mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.

Antud krediit – IFRS 9 eemaldab kõikumise kasumiaruandes, mis oli põhjustatud õiglasest väärtuses kajastatud kohustuste krediidiriskist. Raamatupidamislikult tähendab see, et tulu, mis on tekkinud ettevõtte krediidiriski halvenemisest, ei kajastata enam läbi kasumiaruande. Antud muudatus ei oma mõju kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.

IFRS 9 rakendamine ei avaldanud kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju. Kui oluline mõju oleks tuvastatud, oleks seda kajastatud tagasiulatuvalt. Kuna mõju oli ebaoluline, siis ei olnud varasema aruandeperioodi kirjade muutmine IFRS 9 kohaselt vajalik.

Järgnevas tabelis on esitatud finantsvarade ja -kohustiste liigitamine ja mõõtmine vastavalt IFRS 9 ja IAS 39 nõuetele IFRS 9 esmakordse rakendamise kuupäeval, s.o. 01.01.2018

Finantsvara/-kohustis	Algne mõõtmiskategooria (IAS 39)		Uus mõõtmiskategooria (IFRS 9)	
	Kategooria	Bilansiline väärtus	Kategooria	Bilansiline väärtus
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	Laenud ja nõuded	1 623	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	1 623
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	Laenud ja nõuded	9 620	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	9 620
Laenukohustised (lisa 16)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	77 807	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	77 807

IFRS 15 Kliendilepingutest saadav müügitulu esmakordne rakendamine

IFRS 15 selgitab millises summas ja millal tuleb kajastada müügitulu, samuti nõudeid kasuliku ja olulise informatsiooni avalikustamise kohta raamatupidamise aruande kasutajatele. Uus standard asendab IAS 18 "Müügitulu", IAS 11 "Ehituslepingud" ja mitmeid muid müügituluga seonduvaid juhendeid. Standardi rakendamine on kohustuslik ja ta rakendub peaaegu kõikidele kliendilepingutele, v.a rendid, finantsinstrumendid ja kindlustuslepingud.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

IFRS 15 sätestab 5-sammulise müügitulu kajastamise mudeli, mis lähtub eeskätt kontrolli võõrandamisest kaupade ja teenuste üle, mitte riskide ja hüvede üle andmisest.

Kontserni juhatus on analüüsinud IFRS 15 muudatuse mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele. Kuivõrd kontserni müügitulu koosneb olulises osas üüritulust ning kontsern ei müü üldjuhul kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis ei ole tuvastatud olulist mõju kontserni finantsseisundile ja finantstulemustele, välja arvatud nõuded informatsiooni avalikustamisele, mille kohaselt tuleb avalikustada täiendav teave müügitulu aluseks olevate tehingute kohta.

Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

3.1 Vastavuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt ja kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega.

3.2 Koostamise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumusest, va teatud materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid, mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglasel väärtuses, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Finantsaruanded on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole viidatud mõnele muule mõõtühikule. Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

3.3 Konsolideerimise alused

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

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

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

Tütarettevõtte konsolideerimine algab kui Emaettevõtte omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütarettevõtte tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja muu koondkasumi hulgas alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütarettevõtete koondkasum jaotatakse emaettevõtte omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

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

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed saldod ning tulud ja kulud.

Kontserni osaluse muutused olemasolevas tütarettevõttes

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

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

3.4 Äriühendused

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

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

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

Kui äriühenduse käigus omandatud soetuse eest tasutakse vara või kohustisega, mis tekib tingimuslikest kokkulepetest, siis selline tingimuslik kokkulepe moodustab osa äriühenduse soetusmaksumusest ning mõõdetakse soetamise hetkel õiglases väärtuses. Muutusi tingimusliku kokkuleppe õiglases väärtuses, mida saab tõlgendada kui kajastamisperioodi muudatusi, kajastatakse tagasiulatuvalt, mille tulemusena korrigeeritakse tekkinud firmaväärtust. Kajastamisperioodi

Allkirjastatud identitseerimiseks:

all

AS Deloitte Audit Eesti

muudatused on sellised muudatused, mis tekivad kajastamisperioodil (mis ei saa ületada ühte aastat alates soetuskuupäevast) teatavaks saanud täiendavast informatsioonist.

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

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

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

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

3.5. Välisvaluutad

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

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

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

3.6. Kinnisvarainvesteeringud

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

del

AS Deloitte Audit Eesti

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

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

3.7. Materiaalne põhivara

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

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

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

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

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

3.8. Immateriaalne põhivara

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

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

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

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

3.9. Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus

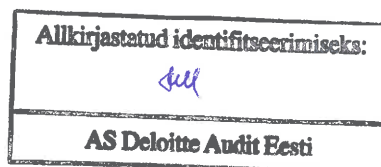
Kontsern hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb kontsern kindlaks selle raha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

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

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

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

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



3.10. Investeeringud

Investeeringud tütarettevõttesse

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

Investeeringud sidusettevõtetesse

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

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

3.11. Raha ja raha ekvivalendid

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

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

3.12. Finantsinstrumendid

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

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

3.13. Finantsvarad

Kõigi tavapärasel turutingimustel toimuvate finantsvarade ostude või müükide kajastamiseks ja kajastamise lõpetamiseks kasutatakse tehingupäevapõhist arvestust. Tavapärasel tingimustel toimuv

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Jul

AS Deloitte Audit Eesti

ost või müük on finantsvara ost või müük tingimustel, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kas kehtestatud õigusaktidega või vastavalt turu praktikale. Kõiki kajastatud finantsvarasid mõõdetakse pärast esmast kajastamist tervikuna kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses, vastavalt konkreetse finantsvara liigile.

Liigitamine

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

a) Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad

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

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

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

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

Intressitulu kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Finantstulud“.

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

b) Õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad

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

- finantsvara hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on nii saada lepingupõhiseid rahavooge kui ka müüa finantsvara; ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis koosnevad ainult põhiosamaksetest ja põhiosa jäägilt arvestatud intressimaksetest.

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

Auditeeritud ja kinnitatud:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

c) Õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavad finantsvarad

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

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

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

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

Finantsvarade ja -kohustiste jaotus kategooriatesse on esitatud lisas 5

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

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

Müügivalmis finantsvarad

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

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

Müügivalmis finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglases väärtuses. Müügivalmis finantsvarad, millega aktiivsel turul ei kaubelda, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglases väärtuses üksnes juhul, kui juhtkonna

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Jell

AS Deloitte Audit Eesti

hinnangul on nende õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõõta. Sisemise intressimäära meetodil leitud intressitulu ja dividendid edasimüügi otstarbel soetatud finantsvaradest kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarade väärtustes kajastatakse koondkasumiaruandes ning summeeritakse investeringute ümberhindluse reservis. Investeeringu müügi korral või kui investeeringu väärtus on kahanenud siis eelnevalt investeeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse.

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

Laenud ja nõuded

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

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

Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

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

- emitendi või tehingupoole olulised finantsraskused; või

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

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

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

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

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

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

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

Kui järgneval perioodil korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse läbi kasumiaruande sellises ulatuses, et vara väärtuse languse tühistamise päeval ei ületaks investeeringu raamatupidamislik väärtus korrigeeritud soetusmaksumust, mis oleks saadud siis, kui vara väärtuse langust poleks kajastatud.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskides ja hüvedest kolmandale osapoolale. Sellisel juhul, kui kontsern ei kanna üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvates riskides ja hüvedes ning tal säilib kontroll,

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:

Jeli

AS Deloitte Audit Eesti

jätkab kontserni finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses ning kajastab sellega kaasnevad kohustised. Sellisel juhul, kui kontsern säilitab sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, jätkab kontsern finantsvara kajastamist ja kajastab tagatud laenu laekunud summas.

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

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

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

3.15. Finantskohustised ja omakapitali instrumendid

Liigitamine

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

Omakapitali instrumendid

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

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

Finantskohustised

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui ettevõttel puudub tingimusteta õigus kohustise

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

del

AS Deloitte Audit Eesti

tasumist edasi lükata rohkem kui kaksteist kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul aruandeperioodi lõpu kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne konsolideeritud majandusaasta kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandeperioodi lõpu kuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või 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 kajastatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

Finantsinstrumentide saldeerimine

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

3.16. Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulbeerunud summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesde perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenuriski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumueerunud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehing toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Majandusaasta lõpus ei olnud kontsern läbi viinud analüüsi kas riskimaandamistingingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglaste väärtuste või rahavoogude muutuste suhtes.

3.17. Eraldised

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

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

3.18. Tingimuslikud kohustised

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

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

3.19. Kohustuslik reservkapital

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

3.20. Tulude kajastamine

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

Müügitulu

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

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

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

Kontserni kliendilepingute alusel kajastatava müügitulu peamised liigid on järgmised:

- Kõrvalkulud
- Konverentsiruumide teenus
- Parkimine väliparklas
- Valgusreklaam
- Ühekordsed teenused

Järgnevalt on välja toodud müügitulu kajastamise põhimõtted olulisemate kliendilepingute liikidele.

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

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

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

Muud äritulud

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

Dividendid ja intressitulu

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

3.21. Kulud

Müüdnud toodete ja teenuste kulu

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Aeli

AS Deloitte Audit Eesti

Turustuskulud

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

Üldhalduskulud

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

Muud ärikulud

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

Finantskulud

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

3.22. Rendiarvestus

Kontsern rentnikuna

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

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

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

Kontsern rendileandjana

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

3.23. Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale tulumaksuseadusele ei kuulu aruandeaastal teenitud kasum, kui seda ei jaotata, ettevõtte tulumaksuga maksustamisele. Kasumit ja/või jaotamata kasumit maksustatakse dividendide tulumaksuga siis, kui seda omanikele jaotatakse. Sellel on sama mõju, kui

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

del

AS Deloitte Audit Eesti

jaotamata maksustatava kasumi ettevõtte tulumaksumäär oleks null, ent dividendide jaotamisel välja makstava kasumi ja/või jaotamata kasumi või selle osa tulumaksumäär oleks kõrgem. Seega kooskõlas standardiga IAS 12 mõõdetakse ettevõtja edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi Eestis jaotamata kasumile rakenduva maksumääraga, milleks on 0%.

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

Dividendijaotisi omanikele kajastatakse kohustisena perioodil, mil omanik dividendi välja kuulutab. Dividendide tulumaksu tuleb tasuda siis, kui jaotatakse kasumit ja/või jaotamata kasumit. Tekkivat maksumõju kajastatakse dividendide tulumaksu kuluna selles perioodis, mil dividendid välja kuulutatakse, kuna dividendide tulumaksu tagajärjed on vahetumalt seotud minevikusündmustega ja tehingutega, mille tõttu kohustis tekkis, kui omanikele tehtava väljamaksega. Dividendide tulumaksu kohustis kajastatakse perioodis, kus dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, missuguses perioodis need tegelikult välja makstakse. Eestis on maksustamisperioodiks kalendrikuu ning tulumaksumakseid arvestatakse ja tehakse vastavale sellele.

3.24. Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

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

Nõuete laekumise tõenäolisus

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

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

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

Informatsioon nõuete raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisa 9.

Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

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

Finantsinstrumentide jaotus kategooriate lõikes:

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

tuhandetes eurodes			31.12.2017	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 023	1 023
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 570	9 570
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 400	9 400
Kokku finantsvarad			19 993	19 993
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 597	2 597
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	59 823	59 823
Muud võlad		Korrigeeritud soetusmaksumuses	918	918
Kokku finantskohustised			63 338	63 338

Tulenevalt asjaolust, et enamus finantsinstrumente on muutuva intressimääraga ning sõlmitud lepingud ei ole üldjuhul kaua aega tagasi sõlmitud ja võttes arvesse, et 21% laenukohustistest on kaetud SWAP-iga, siis ei erine ettevõtte finantsvarade- ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustiste bilansilistest väärtustest.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

duy

AS Deloitte Audit Eesti

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 maksediscipliini, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	14	9 620	9 395
Nõuded ostjate vastu	10	874	1 023
Muud nõuded	9	9 723	9 570
Kokku		20 217	19 988

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtte tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte saanud üürnikelt tagatisraha summas 619 tuhat eurot (vastavalt 01.01.2017: 376 tuhat eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

	31.12.2018	31.12.2017
Aegumata nõuded	643	444
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	162	162
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	17	84
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	52	333
Kokku	874	1 023

Krediidiriski vähendamiseks 2018. aastal hindas kontsern ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 438 tuhat eurot (31.12.2017: 325 tuhat eurot). Varasematel aastatel ebatõenäoliseks tunnistatud nõudeid aruandeaastal ei laekunud ja lootusetuks tunnistati nõudeid 5 tuhande euro ulatuses. Kontsern rakendab ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi eluea jooksul oodatava krediidikahjumi summas. Oodatava krediidikahjum hindamiseks on kontsern analüüsinud varasemaid perioode ning tuginedes saadud tulemustele jõudnud seisukohale, et ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava igakuine krediidikahjum on ligikaudu 0,5% rendilepingute tulust.

Muude nõuete (sh laenuõuded) osas kajastab kontsern väärtuse langust summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega, kui krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud. Kui krediidirisk on märkimisväärselt suurenenud, kajastab kontsern krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega. Seisuga 31.12.2018 krediidirisk oluliselt suurenenud ei ole.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustisi võlausaldajate ees. Ettevõtte 2018. aasta likviidsust mõjutas kõige enam 2018. aastal täiendavate laenude võtmine OP Corporate Bank plc Eesti filiaalist summas 897 tuhat eurot, LHV Pank ASist summas 2 300 tuhat eurot, Coop Pank ASist 200 tuhat eurot, Nordea Bank Abp 13 925 tuhat eurot, Luminor Bank 7 312 tuhat eurot ning uutest võlakirjadest summas 7 380 tuhat, et tagada uute büroohoonete Sepise 9/Valukoja 8, Sepise 8 ja Valukoja 10 ehituskulude tasumine ja olemasolevate büroo- ja tootmishoonete jooksvate parenduskulude tasumine ja varasemalt sõlmitud laenude ning võlakirjade tagastamine summas 14 003 tuhat eurot.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. Nimetatud laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustise tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2018 seisuga täitis ettevõtte 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. Pangalaenud on tavapärane finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja pikendamine on äritegevuse ja finantseerimise osa. 2018. aasta refinantseeriti Nordea Bank Abp laenud summas 7 732 tuhat eurot. 2018. aasta detsembris sõlmiti täiendav laenuleping SEB Pank ASiga summas 39 500 tuhat eurot, mis seisuga 31.12.2018 ei olnud kasutusele võetud.

2018. aasta novembris oli 5 000 tuhande eurose võlakirjaemissiooni lunastustähtaeg ja 2018. aastal viidi lõpule 2017. aastal alustatud uus 10 000 tuhande eurone võlakirjaemissioon summas 7 380 tuhat eurot.

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

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

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

Allkirjastatud identitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Andit Eesti

31.12.2017	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenud	16	270	548	2 607	49 433	2 950	55 808
Võlakirjad		0	88	5 408	583	2 723	8 802
Kapitalirendikohustis	16	3	6	26	139	0	174
Muud laenud	16	22	43	195	4 282	0	4 542
Võlad tarnijatele	17	1 244	1 343	9	0	0	2 596
Muud võlad		376	62	133	347	0	918
Kokku		1 915	2 090	8 378	54 784	5 673	72 840

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenude ja kapitalirendi kohustiste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2018 on ettevõttel intressikandvaid kohustisi 77 807 tuhat eurot (31.12.2017: 59 823 tuhat eurot), millest ca 82% on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga), vt lisa 16.

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Intressiriski maandamiseks on sõlmitud „OTC Interest Rate SWAP“ lepingud, mis on seotud kolme laenuga üldsummas 16 835 (2017: 17 455) tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2018 on kasutusele võetud 15 731 (2017: 16 541) tuhat eurot. Kui järgneva 12 kuu intressimäär muutuks ühe protsendipunkti võrra kõrgemaks, oleks olemasolevate kohustiste mahu juures selle mõju aruandeperioodi puhaskasumile - 706 tuhat eurot (2017. a kasumile -575 tuhat eurot).

Seisuga 31. detsember 2018 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

	31.12.2018	31.12.2017
Fikseeritud intressimääraga kohustised (12+ kuud)	14 050	6 620
Fikseeritud intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	26	5 000
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	1 970	1 551
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	61 761	46 652
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	6 940	6 940

Valuutakursirisk

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

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

Kapitaliriski juhtimine

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

	31.12.2018	31.12.2017
Omakapitali suhe koguvaradesse	55%	59%
Kohustiste suhe koguvaradesse	45%	41%

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

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

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

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

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

Vastavalt Mainor Ülemiste AS kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital 12 800 tuhat eurot ja maksimumkapital 51 200 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2018 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 19 200 tuhat eurot ja netovara 100 039 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväarsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2018 55,3% ja 31.12.2017 59,1%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljarenditavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljarenditava üüripinna kogumaht seisuga 31.12.2018 on 98,5 tuhat m² (31.12.2017: 96 tuhat m²).

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2016		84 810
Ostud ja parendused		15 821
Ümberkvalifitseerimine põhivarast		13
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	1 426
Saldo seisuga 31.12.2017		102 070
Ostud ja parendused		17 783
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	2 777
Saldo seisuga 31.12.2018		122 630

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

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

Mainor Ülemiste ASile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2018 seisuga on 122 630 tuhat eurot (31.12.2017: 102 070 tuhat eurot), millest: 93 710 tuhat eurot (2017: 76 390 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi rendi rahavoogude, ning 28 920 tuhat eurot (2017: 25 680 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 115,1 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 1,55 – 22,0 eurot/m², vakantsist kuni 7%, diskontomäär 8,8-9,5%, kapitalisatsioonimäär 7,6-10% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 267 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2019 kuni 2032. Ehituskulu varieerub alates 550 eurot/m² tööstusruumide ehitamise puhul kuni 910 euron/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,35 eurot/m² ja 11,5 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 50% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5% peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimääraks kontoreite puhul 8% ja tööstushoonete puhul 8,5%.

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

	Õiglase väärtus	Rendi hind/m2 muutus		Kapitalisatsiooni- määra muutus	
<i>tuhandetes eurodes</i>		5%	-5%	5%	-5%
Hinnatud läbi rendi rahavoogude	93 710	97 493	89 970	90 541	97 258
Hinnatud läbi ehitusõiguse	28 920	36 773	21 060	24 152	34 184
KOKKU	122 630	134 266	111 030	114 693	131 442

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 6 334 tuhat eurot (lisa 19), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 5 483 tuhat eurot (lisa 19). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 834 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil 2 442 tuhat eurot.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 17 783 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 313 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 20%), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 15 922 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 250 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 11%). Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 16.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(*tuhandetes eurodes*)

	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Kokku
01.01.2017-31.12.2017			
Saldo seisuga 01.01.2017	20	77	97
Ostud ja parendused	0	14	14
Ostetud kapitalirendi tingimustel	31	0	31
Ümberkvalifitseerimine	-13	0	-13
kinnisvarainvesteeringusse			
Ümberkvalifitseeritud põhivara	2	0	2
kulum	-16	-11	-27
Mahakandmised	0	-1	-1
Müügid	13	12	25
Müüdud ja mahakantud põhivara			
kulum	-5	-45	-50
Perioodi kulum	32	46	78
Jääkmaksumus 31.12.2017			
sh soetusmaksumus	37	142	179
sh akumuliseeritud kulum	-5	-96	-101

Alikirjastatud identifitseerimiseks:

 AS Deloitte Andri Eesti

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

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	Arvuti- programmid	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
01.01.2017-31.12.2017				
Jääkmaksumus 01.01.2017		5	9	14
Immateriaalse põhivara mahakandmine		0	-79	-79
Mahakantud immateriaalse põhivara kulum		0	79	79
Perioodi amortisatsioonikulu		0	-9	-9
Jääkmaksumus 31.12.2017		5	0	5
sh soetusmaksumus		5	0	5
sh akumulieeritud kulum		0	0	0
01.01.2018-31.12.2018				
Jääkmaksumus 01.01.2018		5	0	5
Immateriaalse põhivara ost		49	0	49
Perioodi amortisatsioonikulu		-1	0	-1
Jääkmaksumus 31.12.2018		53	0	53
sh soetusmaksumus		54	0	54
sh akumulieeritud kulum		-1	0	-1

Immateriaalse põhivarana kajastatakse targa parkimislahenduse tehisintellekti.

Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2018	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	10	1 623	1 623
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	10	-749	-749
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	30	9 609	9 609
Finantsvarad kokku		10 483	10 483
Mittefinantsvarad			
Maksude ettemaksed	11	82	82
Muud nõuded ja ettemaksed		32	32
Mittefinantsvarad kokku		114	114
Nõuded ja ettemaksed kokku		10 597	10 597

	Lisa	31.12.2017	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	10	1 339	1 339
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	10	-316	-316
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	30	9 347	9 347
Finantsvarad kokku		10 370	10 370
Mittefinantsvarad			
Maksude ettemaksed	11	201	201
Muud nõuded ja ettemaksed		22	22
Mittefinantsvarad kokku		223	223
Nõuded ja ettemaksed kokku		10 593	10 593

Nõuetes Mainor AS kontserni konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu sisaldub nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 9 117 tuhat eurot (31.12.2017: 8 909 tuhat eurot). 2018. aastal arvestati nõudele intresse 208 tuhat eurot (nõude intress on 3%).

Täiendav info ka lisas 31.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 10. Nõuded ostjate vastu*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu	9	1 623	1 339
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	9	-749	-316
Kokku		874	1 023
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-316	-137
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded		-438	-325
Lootusetuks tunnistatud nõuded		5	146
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	9	-749	-316

Seoses E-Profiil ASi pankroti algatamisega 2018. aasta alguses kandis Mainor Ülemiste AS riskide maandamiseks 2018. aastal ebatõenäoliseks nõude 415 tuhat eurot.

Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärsel krediidiriski nõuete osas.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	31.12.2018		31.12.2017	
		Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks		82	5	201	29
Üksikisiku tulumaks		0	24	0	21
Sotsiaalmaks		0	42	0	37
Muud maksud		0	6	0	6
Kokku	9,17	82	77	201	93

Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse*(tuhandetes eurodes)*

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

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 31.12.2018	Osaluse määr (%) 31.12.2017
12804904	Öpiku Majad OÜ	Kinnisvaraalaane tegevus	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Kinnisvaraalaane tegevus	100 %	0%
12783421	Spacex Eesti OÜ	Kinnisvaraalaane tegevus	100 %	34 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil

Nimetus	31.12.2017	Omandamine	31.12.2018
Öpiku Majad OÜ	10 250	0	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	0	2	2
Spacex Eesti OÜ	1	0	1
Kokku	10 250	2	10 252

Tütarettevõtte osad, kapitaliosaluse meetodil

Nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum kap. osaluse meetodil	31.12.2018
Öpiku Majad OÜ	15 600	0	3 838	19 438
Ülemiste City Residences OÜ	0	2	0	2
Spacex Eesti OÜ	0	0	0	0
Kokku	15 600	2	3 838	19 440

2018. aasta oktoobris asutati tütar-ettevõtte Ülemiste City Residences OÜ ning omandati 2018. aasta mais sidusettevõtte Spacex Eesti OÜ 100%-line osalus. Juhatuse otsusel ei konsolideerita Spacex Eesti OÜd grupi aruandesse, sest ettevõttel alates 2018. aasta juunist majandustegevust ei toimu.

Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	31.12.2017
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	70 080	51 440
Materiaalsed põhivarad	2	3
Nõuded ja ettemaksed	536	563
Raha ja raha ekvivalendid	303	378
VARAD KOKKU	70 921	52 384
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Ülekurss	10 247	10 247
Jaotamata kasum	5 350	3 145
Aruandeaasta kasum	3 838	2 205
OMAKAPITAL KOKKU	19 438	15 600
KOHUSTISED		
Laenukohustised	47 292	32 500
Võlad ja ettemaksed	4 191	4 284
KOHUSTISED KOKKU	51 483	36 784
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	70 921	52 384

Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	31.12.2017
Müügitulu	4 048	2 640
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste kulu)	-1 065	-654
Brutokasum	2 983	1 986
Turustuskulud	-30	-10
Üldhalduskulud	-95	-129
Muud äritulud	2 798	1 641
Muud ärikulud	-1	0
Ärikasum	5 655	3 488
Intressikulud	-1 693	-1 283
Muud finantstulud ja -kulud	-124	0
Kasum enne tulumaksustamist	3 838	2 205
Aruandeaasta kasum	3 838	2 205

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

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

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 31.12.2018	Osaluse määr (%) 31.12.2017
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Kinnisvaraala- tegevus	49 %	49 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Nimetus	31.12.2017	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2018
Technopolis Ülemiste AS	33 517	-1 232	5 463	37 748
Kokku	33 517	-1 232	5 463	37 748

Seisuga 31.12.2018 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 77 036 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste ASi osalus 37 748 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste ASile antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste ASil õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks Mainor Ülemiste ASile kuuluvad Technopolis Ülemiste AS aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga.

Technopolis Ülemiste AS olulisemad finantsnäitajad seisuga 31.12.2018

tuhandetes eurodes

Technopolis Ülemiste AS

Käibevara	3 191
Põhivara	154 449
Kohustised	80 804
Omakapital	77 036
Müügitulu	18 112
Ärikasum	12 795
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	11 776
Koondkasum	11 148

Allkirjastatud identifitseerimisloka:

duy

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod pankades	9 620	9 395
Sularaha kassas	0	5
Kokku	9 620	9 400

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Mainor Ülemiste AS pangakonto SEB Pangas on lülitatud Mainor AS kontsernikonto koosseisu. Mainor Ülemiste AS kuulub Mainor AS konsolideerimisgruppi.

Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2018	31.12.2017
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	32 000 000	32 000 000
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	0,60	0,60
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	19 200	19 200

Mainor Ülemiste AS aktsiakapital koosneb 32 000 000 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,60 eurot, mis jagunevad alljärgnevalt:

- Smart City Group, kellele kuulub 26 827 581 aktsiat
- LOGiT Eesti AS, kellele kuulub 5 172 419 aktsiat

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

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

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

2018. aastal maksti aktsionäridele välja 2017. aasta puhaskasumist dividende summas 1 232 tuhat eurot (2017. aastal 840 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 3,8 eurosent (2017. aastal 2,6 eurosent aktsia kohta).

2018. aasta 7. detsembril toimus aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus otsustati omakapitali tootluse suurendamiseks vähendada aktsiakapitali 5,2% ehk 1 000 000,20 euro võrra 18 199 999,80 euron. Seisuga 31.12.2018 on aktsiakapitali vähendamine Äriregistris registreerimata.

Vastavalt Mainor Ülemiste AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal

reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks.

Lisa 16. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

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

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	48 071	1 519	45 679	873
Võlakirjad	7 620	5 000	0	2 620
Muud pikaajalised laenud	4 000	0	4 000	0
Kapitalirendi kohustis	132	32	100	0
Kokku	59 823	6 551	49 779	3 493

Pikaajalistes pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised:

- Luminor Bank ASile 8 281 tuhat eurot (2017: 969) tuhat eurot, millest lühiajaline osa 78 tuhat eurot (2017: 0 tuhat eurot);
- COOP Pank ASile 2 746 tuhat eurot (2017: 2 696 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 166 tuhat eurot (2017: 151 tuhat eurot);
- Nordea Pank Apb-le 30 221 tuhat eurot (2017: 24 600), millest lühiajaline osa 1 120 tuhat eurot (2017: 912 tuhat eurot);
- LHV Pank ASile 14 251 tuhat eurot (2017: 12 040 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 130 tuhat eurot;
- OP Bank Eesti Filiaalile 8 208 tuhat eurot (2017: 7 766 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 471 tuhat eurot (2017: 456 tuhat eurot).

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

2018. aastal Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ said finantsettevõtelt laenu 24 634 tuhat eurot (2017: 20 076 tuhat eurot) ja tagastati laene summas 8 998 tuhat eurot (2017: 9 569 tuhat eurot).

2018. aastal viidi lõpuni 2017. aasta novembris algatatud uus 10 000 tuhande eurone tagamata võlakirjaemissioon intressiga 5,5%, millest seisuga 31.12.2017 oli realiseeritud 2 620 tuhat eurot. Emissiooni II etapp summas 7 380 toimus 2018. aasta aprillis.

Muude laenude all on kajastatud Merko Ehitus Eesti ASilt saadud laen summas 4 000 eurot tagasimakse tähtajaga jaanuar 2020 ja intressiga 6,5%. Grupi emaettevõtte Mainor AS on andnud garantii Merko Eesti ASle summas 2 200 tuhat eurot.

2015. aastal Mainor Ülemiste ASi poolt emiteeritud 5 000 tuhande euro väärtuses mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamise tähtaeg oli 26. november 2018 ja need võlakirjad lunastati ennetähtaegselt 26. mail 2018. Nende võlakirjade intress oli 7 %.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ kinnistud bilansilise väärtusega 122 630 tuhat eurot (31.12.2017: 102 070 tuhat eurot) ja Technopolis Ülemiste AS aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2018 oli 37 748 tuhat eurot (31.12.2017: 33 517 tuhat eurot). Tagatiste bilansiline maksumus kokku on 160 378 tuhat eurot (31.12.2017: 135 587 tuhat eurot).

Lisa 17. Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

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

	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
	Lisa	31.12.2017	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 597	2 597	0
Muud võlad		222	222	0
sh intressivõlad		81	81	0
sh muud viitvõlad		141	141	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		162	162	0

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

steli

AS Deloitte Audit Eesti

Finantskohustised kokku		2 981	2 981	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		40	40	0
Maksuvõlad	11	93	93	0
Saadud ettemaksed		409	62	347
Tulevaste perioodide tulud		133	133	0
Mittefinantskohustised kokku		675	328	347
Kokku		3 656	3 309	347

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 18. Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2018
Töövõime kaotuse kompensatsioon	247	16	263
sh lühiajalised	47	3	50
sh pikaajalised	200	13	213

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustis. Saldo seisuga 31.12.2018 sisaldab lühiajalist osa summas 50 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 213 tuhat eurot (seisuga 31.12.2017 vastavalt 47 tuhat eurot ja 200 tuhat eurot). Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 19. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu		377	407
Haldusteenuste müügitulu		2 087	1 796
Müügitulud kliendilepingutest kokku		2 464	2 203
Muu müügitulu			
Kasutusrendi tulu	29	6 334	5 483
Parkimine garaazis		63	5
Muu müügitulu kokku		6 334	5 483
Müügitulu kokku		8 798	7 686

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Müügitulud kliendilepingutest			
Fikseeritud kõrvalkulud		117	40
Kõrvalkulud		1 970	1 718
Konverentsiruumide teenus		72	116
Parkimine väliparklas		67	43
Valgusreklaam		18	17
Ühekordsed teenused		156	264
Müügitulud kliendilepingutest kokku		2 464	2 203
Muu müügitulu			
Kasvukontori üür		138	78
Büroopinna üür		3 530	2 865
Tootmispinna üür		2 008	2 076
Muu pinna üür		658	464
Parkimine garaazis		63	5
Muu müügitulu kokku		6 334	5 483
Müügitulu kokku		8 798	7 686

Lisa 20. Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	2 777	1 426
Muud äritulud		34	30
Kokku		2 811	1 456

Lisa 21. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Elektrienergia	-1 193	-1 358
Soojusenergia	-289	-182
Vesi – ja kanalisatsioon	-197	-171
Valvekulud	-72	-71
Riiklikud ja kohalikud maksud	-73	-71
Kinnisvara haldamise kulud	-553	-510
Muud	-365	-150
Kokku	-2 742	-2 513

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Seli

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 22. Turustuskulud*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Tööjõukulud	24	-56	-58
Reklaamikulud, PR		-129	-91
Kokku		-185	-149

Lisa 23. Üldhalduskulud*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Mitmesugused bürookulud		-25	-26
Uurimis- ja arengukulud		-10	-20
Lähetuskulud		-13	-15
Koolituskulud		-27	-27
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest arvetest		-420	-283
Tööjõukulud	24	-799	-744
Amortisatsioonikulu	7,8	-45	-59
Juriidiliste teenuste kulud		-65	-68
Kindlustuskulud		-37	-34
Juhtimistasud		-300	-120
Konsultatsiooniteenused		-63	-84
Panga teenustasud		-65	-51
IT kulud		-36	-43
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-53	-37
Muud kulud		-299	-259
Kokku		-2 257	-1 870

Lisa 24. Tööjõukulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Palgakulu	-624	-594
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-209	-199
Pensionikulu	-14	-14
Pensionikulu sotsiaalmaks	-5	-4
Puhkusereserv	-3	9
Kokku	-855	-802
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	19	18

Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 31.

Lisa 25. Muud ärikulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Kahjum põhivara vöörandamisel	0	-2
Muud ärikulud	-15	-7
Kokku	-15	-9

Lisa 26. Intressitulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Intressitulud Mainor grupi nõuetelt	394	345
Intressitulud muudelt nõuetelt	2	170
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	0	-42
Intressitulu võlakirjadelt	26	0
Kokku	422	473

Lisa 27. Intressikulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Intressikulud laenudelt	-1 830	-1 567
Intressikulud kapitalirendilt	-3	-3
Intressimäära fikseerimise tasu	-69	-69
Intressikulud muudelt kohustistelt	-2	0
Intressikulud võlakirjadelt	-570	-371
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	-126	0
Kokku	-2 600	-2 010

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

	Lisa	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Muud finantskulud Mainor grupi kohustistelt		-157	-65
Muud finantstulud		0	22
Muud finantskulud		-158	-151
Riskitasu		-46	-46
Kokku	9, 31	-361	-240

Allkirjastatud identifitseerimiselt:

del

AS Deloitte Audit Eesti

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

Mainor Ülemiste AS oli kasutusrendi tingimustel rentinud klientidele büroomööblit.

	2018	2017
Aruandeperioodi rendikulu	-5	-5
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Lühiajaline osa maksetähtajaga kuni 12 kuud	5	5
Pikaajaline osa maksetähtajaga kuni 2-5 aastat	4	9

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid.

	Lisa	2018	2017
Kasutusrenditulu	19	6 334	5 483
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		7 332	6 050
1-5 aasta jooksul		21 974	18 993
Üle 5 aasta		3 382	9 430
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	122 630	102 070

Mainor Ülemiste AS on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

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

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

Lisa 30. Tulumaks

(tuhandetes eurodes)	2018	2017
Jaotamata kasum	78 919	70 817
Aruandeperioodi kasum	9 334	8 712
Kasum enne maksustamist kokku	88 253	79 529
Arvestuslik tulumaks arvestatult 14% maksumäärale	0	0
Arvestuslik tulumaks arvestatult 20% maksumäärale	17 651	15 906
Arvestuslik tulumaks kokku	17 651	15 906
Aruandeperioodil väljakuulutatud ja makstud dividendid	1 232	840
Maksuvabalt edasi makstud dividendid	1 232	78
Maksustamisele kuuluvad dividendid	0	762
Arvestatud tulumaks 20% maksumäärale	0	-190
Aruandeperioodi tulumaksukulu	0	-190
Efektiivne tulumaksu määr	0%	2,2%

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 88 253 tuhat eurot (31.12.2017: 79 529 tuhat eurot). Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50¹ alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Residendist äriühing saab madalamat maksumäära 14/86 rakendada 2019. aastal ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu osaliselt 14/86 ja osaliselt 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 17 651 tuhat eurot (31.12.2017: 15 906 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 70 602 tuhat eurot (31.12.2017: 63 623 tuhat eurot). 2018. aastal väljamakstud dividendidelt Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu ei tasunud, sest väljamaksmisele kuulunud dividendide summa oli võrdne sidusettevõttelt Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidega. Tulumaks dividendidelt oli eelnevalt tasutud sidusettevõtte poolt, mistõttu täiendavat tulumaksukohustust ei tekkinud. 2017. aastal väljakuulutatud dividendide summa oli 840 tuhat eurot, millest 78 tuhat eurot oli maksuvabalt edasi makstud dividendid ja maksustamisele kuulunud dividendid oli 762 tuhat eurot, millelt tulumaks moodustas 190 tuhat eurot.

Lisa 31. Tehingud seotud osapooltega*(tuhandetes eurodes)*

Mainor Ülemiste ASi seotud osapooled on:

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes	Nõuded 31.12.2018	Kohustised 31.12.2018	Nõuded 31.12.2017	Kohustised 31.12.2017
Emaettevõtte	9 117	0	8 909	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	492	157	438	165
Sidusettevõtted	34	21	3	4
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	15	1	3	6

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

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 2017. aastal	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtted	43	139	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 638	190	9	441
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	81	91	0	0

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2018. aastal tehti tehinguid, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Doranova Baltic OÜ, Mairenestal OÜ, SpaceX Eesti OÜ, Tallinn International Shcool OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2018. aastal tehti tehinguid olid: Kristosten AS, Nets OÜ, RVVE Grupp OÜ, Disain Pluss OÜ, Nordic Financial Group OÜ, RS Büroo OÜ, Flennert OÜ, Lasteharidus OÜ, Tallinn International School OÜ ja SK Kehra Käsipall.

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

Sidusettevõtted, kellega 2018. aastal tehinguid tehti, on Technopolis Ülemiste AS ja SpaceX Eesti OÜ. Mainor Ülemiste AS omandas 2018. aasta mais sidusettevõtte SpaceX Eesti OÜ 100%lise osaluse ja ettevõttel reaalset majandustegevust alates 2018. aasta juunist ei toimu seoses üürilepingu lõppemisega Ekast ASiga.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid teenuseid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 156 tuhat eurot, eelneval aruandeaastal vastavalt 342 tuhat eurot.

Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 393 tuhat eurot (2017: 350 tuhat eurot) eurot.

Sidusettevõtte Technopolis Ülemiste AS maksis aruandeaastal dividende 1 232 tuhat eurot, 2017. aastal dividende sidusettevõttelt ei saadud.

Juhatuse liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 197 tuhat eurot ja 2017. aastal 191 tuhat eurot.

Lisa 32. Sündmused pärast bilansipäeva

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

Aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul otsustati omakapitali tootluse suurendamiseks vähendada aktsiakapitali 5,2% ehk 1 000 000,20 euro võrra 18 199 999,80 euron. Antud muutmiskanne sai äriregistris registreeritud 01.04.2019.

Lisa 33. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	52 550	50 630
Materiaalne põhivara	98	75
Immateriaalne põhivara	53	5
Nõuded ja ettemaksed	26 650	25 477
Finantsinvesteeringud tütarettevõttesse	10 252	10 250
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	37 748	33 517
Raha ja raha ekvivalendid	9 315	9 022
VARAD KOKKU	136 666	128 976
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	19 200	19 200
Reservkapital	1 920	1 920
Jaotamata kasum	64 235	59 150
Aruandeperioodi kasum	5 496	6 317
Omakapital kokku	90 851	86 587
KOHUSTISED		
Eraldised	263	247
Laenukohustised	44 457	41 284
Võlad ja ettemaksed	1 095	858

KOHUSTISED KOKKU	45 815	42 389
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	136 666	128 976

Lisa 34. Konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	5 012	5 237
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 844	-1 895
Brutokasum	3 168	3 342
Turustuskulud	-155	-139
Üldhalduskulud	-2 272	-1 896
Tulu finantsinvesteeringult	5 462	5 888
Muud äritulud	13	30
Muud ärikulud	-14	-224
Äri kasum	6 202	7 001
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressitulud	1 578	1 284
Intressikulud	-1 939	-1 538
Muud finantstulud ja -kulud	-345	-240
Finantstulud ja -kulud kokku	-706	-494
Kasum enne maksustamist	5 496	6 507
Tulumaks	0	-190
Aruandeperioodi puhaskasum	5 496	6 317
Aruandeperioodi muu koondkasum	5 496	6 317

Lisa 35. Konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2018	2017
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Kasum enne maksustamist	5 496	6 507
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	45	59
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	0	2
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-9	215
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-5 462	-5 888
Muud finantstulud ja- kulud	-1 233	-1 044
Intressid ja muud finantskulud	1 939	1 538
Muud korrigeerimised	435	313
Dividendide tulumaks	0	-190
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-107	-374
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus	141	-69
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>	1 245	1 069
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	1
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-115	-12
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-1 911	-1 280
Tütarettevõtte soetus	-2	0
Antud laenud	-1 456	-6 207
Antud laenude tagasimaksed	1 450	591
Saadud intressid	132	0
Saadud dividendid	1 232	0
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>	-670	-6 907
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	8 625	16 613
Saadud laenude tagasimaksed	-7 827	-9 016
Võlakirjade emitteerimine	7 380	2 620
Võlakirjade lunastamine	-5 000	0
Kapitalirendi põhiosa maksed	-5	-2
Makstud intressid	-1 863	-1 494
Muud finantskulud	-361	0
Makstud dividendid	-1 232	-840
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>	-283	7 881
Rahavood kokku	293	2 043
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	9 022	6 979
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>	293	2 043
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	9 315	9 022

Allkirjastatud identifitseerimisels:

Jeli

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 36. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aksia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2016	19 200	1 920	59 990	81 110
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	19 200	1 920	63 135	84 255
Makstud dividendid	0	0	-840	-840
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	6 317	6 317
Saldo 31.12.2017	19 200	1 920	65 467	86 587
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	15 600	15 600
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 250	-10 250
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	19 200	1 920	70 817	91 937
Makstud dividendid	0	0	-1 232	-1 232
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	5 496	5 496
Saldo 31.12.2018	19 200	1 920	69 731	90 851
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	19 440	19 440
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 252	-10 252
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	19 200	1 920	78 919	100 039

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mainor Ülemiste AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Mainor Ülemiste AS ja tema tütaretevõtjate (edaspidi „grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018 ning konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

2. mai 2018

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

Kasumi jaotamise ettepanek

Mainor Ülemiste AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2018. aasta puhaskasum summas 9 334 tuhat eurot alljärgnevalt:

1. Dividendid	1 400
2. Jaotamata kasum	7 934
Kokku	9 334

Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2018- 31.12.2018
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6 521
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	2 277
	Müügitulu kokku	8 798