

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Aktsiaselts Mainor Ülemiste

endine ärinimi: Aktsiaselts Ülemiste City

registrikood: 10348595

tänavanimi: Lõõtsa 6

linn: Tallinn

postisihtnumber: 11415

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6207530

faks: +372 6101120

e-posti aadress: info@ulemistecity.ee

veebilehe aadress: www.ulemistecity.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Varud	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara	16
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 11 Kapitalirent	18
Lisa 12 Kasutusrent	18
Lisa 13 Laenukohustused	19
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 15 Saadud ettemaksed	20
Lisa 16 Eraldised	20
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 18 Aktsiakapital	20
Lisa 19 Müügitulu	21
Lisa 20 Muud äritulud	21
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 23 Tööjõukulud	22
Lisa 24 Muud ärikulud	23
Lisa 25 Finantstulud ja -kulud	23
Lisa 26 Tulumaks	23
Lisa 27 Seotud osapooled	23
Lisa 28 Sündmused pärast bilansipäeva	24

Tegevusaruanne

Aktsiaselts Ülemiste City ärinimi on 2011 aasta jaanuaris muudetud aktsiaseltsiks Mainor Ülemiste. 2010. aastal kaasati Mainor Ülemiste AS (edaspidi ka "ÜC" või "ettevõtte") äriprojekti strateegilise investorina Technopolis Plc. AS Mainor Ülemiste vabanes suuremahulisest laenukoormusest ning oluliselt kasvasid ettevõtte võimalused rahastada tema omandisse jäänud kinnisvaraportfelli. Tehingute kogumina kanti osa ettevõtte kinnisvaraportfelli koos laenukohustusega tütaretevõtjale AS Technopolis Ülemiste (edaspidi "TÜC") ning 51% TÜC aktsiatest müüdi Technopolis PLCle. Osaluse müük toimus läbi ÜC emaettevõtja Smart City Group AS (edaspidi "SCG"). Viimati nimetatud müüs TÜC osaluse Technopolis Plc-le soetamismaksumusega (sama hinnaga, millega TÜC osalus osteti ÜC'lt) ning tehingult täiendavat tulu seega ei teeninud. Tehingu tulemusel liikusid varad väärtuses 1 miljard krooni ja kohustused 690 miljonit krooni TÜC-i. AS Mainor Ülemiste osaluse väärtus TÜC-is on 180 mln krooni. Ettevõtte enda kinnisvarainvesteeringute väärtus on 566 mln krooni.

TÜC'le üle antud kinnisvaraportfelli arendamiseks Technopolise kaasamine võimaldab seda paremini arendada ning hiljem omakorda suurendada ÜC omanikutulu TÜC osalusest. Technopolis Plc omab suurepäraseid koostööd kõrgkoolide, riskikapitali pakkujate ja start-up'idega, mida on kavas rakendada ka AS-is Technopolis Ülemiste. Technopolis integreerib AS-i Technopolis Ülemiste oma ettevõtlusstandardeid ja oskusteavet, mis võimaldab laiendada klientidele osutatavaid teenuseid ja tõsta töö efektiivsust. Technopolisel on kavas kaasates AS-i Technopolis Ülemiste laieneda Eestis ja Baltikumis. Omavahelise koostöö korraldamiseks on sõlmitud teenustetaseme ja koöperatsioonileping.

Mainor Ülemiste ASis oli 2010 aastal 18 töötajat, kellele on arvestatud tasu 3 528 tuhat krooni (lisa 23), mis sisaldab 60 tuhat krooni tasu tegevjuhtkonnale. Technopolis Ülemiste ASi loomisega seoses anti üle ka töötajatega sõlmitud töölepingud ja nad osutavad Mainor Ülemistele teenuseid vastavalt teenuste lepingule. Mainor Ülemiste ASi aastakeskmine töötajate arv oli 14.

AS Mainor Ülemiste käive moodustas 2010. aastal 68,4 mln krooni ja puhaskasum 37,8 mln krooni. Ettevõtte omakapital on 880 mln krooni.

2010. aastal alustati uue tootmis- ja büroohoone ehitamist Laser Diagnostic Instruments Ltd jaoks, kellega on sõlmitud 10-aastane üürileping. Ettevõtte valmistab tänapäeva tehnoloogia uusimatel saavutustel põhinevaid lasersüsteeme. Ehitatava hoone renditav pind on 1 239 m² ning investeeringu suurus 13,25 mln krooni. Samuti investeeris Mainor Ülemiste AS 7,4 mln krooni hoonete ja seadmete parandamisse, et muuta ettevõtluskeskkonda atraktiivsemaks ja efektiivsemaks.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2010	2009
1. Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	4,4%	2,1%
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	3,05%	1,1%
3. Käibe ärirentaablus (%)	98,3%	45,7%
4. Käibe puhasrentaablus (%)	55,2%	17,1%
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	9,6	0,5
6. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-33,4%	4,6%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

- Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / keskmine omakapital x 100
- Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / keskmine vara x 100
- Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100
- Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100
- Lühiajalise kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeaasta müügitulu / aruandeaastale eelnenud aasta müügitulu – 1) x 100

2011 aasta väljavaated

2011.a eeldame majanduskeskkonna paranemist ja nõudluse kasvu eelkõige tootmispindade üüriturul. Töötatakse välja ettevõtte ärimudel ja arengustrateegia, mille sisuks on esimesel etapil pindade väljaehitamine kõrgtehnoloogilistele tootmistele.

Eesmärgiks on suurendada üüritulu 12%. Väljarenditavaid pindu suurendatakse aasta jooksul 10 tuhande m² võrra, renoveerides vanad tootmishallid ja bürooruumid, mis praegu ei ole kasutuses. Ehitatakse valmis tootmis- ja büroohoone Laser Diagnostic Instruments Ltd-le. Luuakse tingimused olemasolevatele üürikele tootmise arendamiseks ja laiendamiseks. Alustatakse maakorralduslike tehingutega maa-alade ümberkruntimiseks vastavalt aasta alguses kehtestatud uuele detailplaneeringule.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	790	13 031	2
Nõuded ja ettemaksed	154 530	14 262	3
Varud	103	109	7
Kokku käibevara	155 423	27 402	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	179 984	0	6
Nõuded ja ettemaksed	1 000	2 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	566 346	1 473 270	8
Materiaalne põhivara	125	70 881	9
Immateriaalne põhivara	1 577	1 534	10
Kokku põhivara	749 032	1 547 685	
Kokku varad	904 455	1 575 087	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	307	28 681	11,13
Võlad ja ettemaksed	15 099	30 392	14
Eraldised	729	729	16
Kokku lühiajalised kohustused	16 135	59 802	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	432	665 543	13
Võlad ja ettemaksed	3 884	3 102	14
Eraldised	3 780	4 189	16
Kokku pikaajalised kohustused	8 096	672 834	
Kokku kohustused	24 231	732 636	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	320 000	320 000	18
Kohustuslik reservkapital	6 662	5 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	515 789	499 076	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 773	17 593	
Kokku omakapital	880 224	842 451	
Kokku kohustused ja omakapital	904 455	1 575 087	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	68 383	102 687	19
Muud äritulud	36 565	5 371	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 334	-3 876	21
Mitmesugused tegevuskulud	-24 800	-22 867	22
Tööjõukulud	-5 062	-7 104	23
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 581	-4 452	9,10
Muud ärikulud	-926	-22 835	24
Ärikasum (-kahjum)	67 245	46 924	
Finantstulud ja -kulud	-29 472	-29 331	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 773	17 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 773	17 593	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	67 245	46 924	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 581	5 473	9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-2 325	
Muud korrigeerimised	-35 596	22 738	
Kokku korrigeerimised	-32 015	25 886	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 266	-1 164	
Varude muutus	6	19	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 170	-315	
Laekunud intressid	23	128	25
Kokku rahavood äritegevusest	38 355	71 478	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-205	-9 505	9,10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	242	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 499	-3 958	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 300	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-8 058	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 762	-10 921	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12 642	2 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-32 060	-30 185	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-509	-382	
Makstud intressid	-15 907	-29 388	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 834	-57 455	
Kokku rahavood	-12 241	3 102	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 031	9 929	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 241	3 102	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	790	13 031	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	320 000	160	504 698	824 858
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	17 593	17 593
Muutused reservides	0	5 622	-5 622	0
31.12.2009	320 000	5 782	516 669	842 451
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	37 773	37 773
Muutused reservides	0	880	-880	0
31.12.2010	320 000	6 662	553 562	880 224

Vaata ka lisa 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Mainor Ülemiste raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2010.a ja lõppes 31. detsember 2010.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud tuhandetes Eesti kroonides.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiasse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumendid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatelt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste osuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osulust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Varud

Varud võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algelt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kuna rahvusvahelise hindaja hinnangul ei ole turul võrreldavaid tehinguid toimunud, hinnati kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2009 ja 31.12.2010 ehitusõiguse väärtuse põhjal.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitistena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 tuhandest kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 tuhande krooni kantakse kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis

koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtja saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooni-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 tuhat krooni

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar, tööriistad, sisseseade	3-5 aastat
Masinaid ja seadmed	5-20 aastat
Rajatised	10-20 aastat
Immateriaalne vara	5-10 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud renditehingud kajastatakse kasutusrendina. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 26.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

AS Mainor Ülemiste aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) nõukogu ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja AS Mainor Ülemistel on tekkinud summale nõudeõigus. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisainformatsioon

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva, 31.

detsembri 2010 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	18	77
Arvelduskontod	772	11 873
Tähtajalised hoiused	0	1 081
Kokku raha	790	13 031

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 428	7 913	
Ostjatelt laekumata arved	12 298	10 939	4
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 870	-3 026	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	302	0	5
Muud nõuded	145 535	3 717	
Viitlaekumised	1	3 715	
Muud nõuded	145 534	2	27
Ettemaksed	2 265	2 632	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	154 530	14 262	

Muude nõuete all summas 145 534 tuhat krooni on kajastatud nõuet emaettevõtte Smart City Group AS vastu 30.09.2010 müüdud 51% Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Technopolis Ülemiste ASi aktsiate müügi eest. Nõude väärtus on tagatud asjaoluga, et AS Mainor Ülemiste aktsionärid on 12.01.2011 vastu võtnud heakskiitva otsuse AS Smart City Group ja AS Mainor Ülemiste ühinemise kohta 2011. aastal. Nõuet kinnistu müügi eest Erahariduskeskuse Kinnisvara AS vastu summas 5 000 tuhat krooni on kajastatud lühiajalise osana summas 4 000 tuhat krooni ja pikaajalise osana summas 1 000 tuhat krooni.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	12 298	10 939	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 870	-3 026	
Kokku nõuded ostjate vastu	6 428	7 913	3
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-3 026	-931	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	312	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 604	-2 979	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1 760	572	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-5 870	-3 026	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	302	0	957
Üksikisiku tulumaks	0	10	115
Erisoodustuse tulumaks	0	2	8
Sotsiaalmaks	0	15	216
Kohustuslik kogumispension	0	0	1
Töötuskindlustusmaksed	0	0	24
Maamaks	0	0	42
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	302	27	1 363

Vaata ka lisa 3 ja 14.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Technopolis Ülemiste AS	Eesti Vabariik	Äriruumide rendileandmine	0	49

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Omandamine	Müük	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Technopolis Ülemiste AS	351 063	-175 132	4 053	179 984
Kokku:	351 063	-175 132	4 053	179 984

Sidusettevõtte aktsiad omandati mitterahalise sissemakse raames väärtuses 343 005 tuhat krooni ja rahalise sissemaksena väärtuses 8 058 tuhat krooni. Algse sissemaksega omandati 100% aktsiatest. Majandusaasta jooksul võõrandati 51% aktsiatest Technopolis Plc-le. Osaluse müük toimus läbi emaettevõtte, Smart City Group AS-i ning viimane nimetatud tehingult kasumit ei teeninud. 51% sidusettevõtte aktsiate müügi tehing lõpetati 2010 majandusaastal ning selle tehinguga seoses ettevõttele mingeid täiendavaid kohustusi või õigusi 31. detsember 2010 seisuga ei ole. Kasum sidusettevõtte aktsiatelt summas 4 053 tuhat krooni on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Seisuga 31.12.2010 on sidusettevõtte omakapital 367 315 tuhat krooni ja Mainor Ülemiste ASi osalus 179 984 tuhat krooni.

Lisa 7 Varud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	103	109
Kokku varud	103	109

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008	1 464 200	
Ostud ja parendused	3 958	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-22 809	
Ümberklassifitseerimised	27 921	
31.12.2009	1 473 270	
Ostud ja parendused	6 499	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	35 534	
Muud muutused	-948 957	
31.12.2010	566 346	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	68 000	102 494
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 125	5 950

Muudes muutustes on kajastatud mitterahalise sissemakse raames sidusettevõttele Technopolis Ülemiste AS üle antud kinnisvarainvesteeringud. Kuna rahvusvahelise hindaja hinnangul ei ole turul võrreldavaid tehinguid toimunud, hinnati kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2009 ja 31.12.2010 ehitusõiguse väärtuse põhjal. Kinnisvarainvesteeringute väärtuseks hinnati 613 080 tuhat krooni. 2010. aasta lõpus algasid läbirääkimised kliendiga ja sõlmiti kokkulepe, mis sai kirjalikult vormistatud 2011. aasta alguses, kui sõlmiti pikaajaline üürileping 15 aastaks. Seoses eelpooltooduga lükkub edasi kinnistule Sepapaja 9 arenguprojektsioonis kavandatud ja detailplaneeringuga lubatud büroohoonete ehitus. Ettevõtte juhatus alandas kinnisvarainvesteeringute väärtust nimetatud põhjustel 46

734 tuhande krooni võrra.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

										Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2008										
Soetusmaksumus	15 650	54 934	844	1 372	2 216	2 161	22 014	1 414	23 428	98 389
Akumuleeritud kulum	0	-2 388	-299	-156	-455	-687	0	0	0	-3 530
Jääkmaksumus	15 650	52 546	545	1 216	1 761	1 474	22 014	1 414	23 428	94 859
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	3 142	5 907	230	6 137	9 279
Amortisatsioonikulu	0	-3 206	-129	-184	-313	-640	0	0	0	-4 159
Müügid	0	0	0	0	0	-22	0	-1 155	-1 155	-1 177
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0	0	-27 921	0	-27 921	-27 921
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	0	-27 921	0	-27 921	-27 921
31.12.2009										
Soetusmaksumus	15 650	54 934	844	1 372	2 216	5 246	0	489	489	78 535
Akumuleeritud kulum	0	-5 594	-428	-340	-768	-1 292	0	0	0	-7 654
Jääkmaksumus	15 650	49 340	416	1 032	1 448	3 954	0	489	489	70 881
Ostud ja parendused	0	0	198	0	198	69	0	136	136	403
Amortisatsioonikulu	0	-2 271	-143	-97	-240	-751	0	0	0	-3 262
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0	0	0	-494	-494	-494
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	0	0	0	0	-494	-494	-494
Muud muutused	-15 650	-47 069	-471	-819	-1 290	-3 263	0	-131	-131	-67 403
31.12.2010										
Soetusmaksumus	0	0	0	246	246	11	0	0	0	257
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-130	-130	-2	0	0	0	-132
Jääkmaksumus	0	0	0	116	116	9	0	0	0	125

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2010	2009
Maa	0	2 300
Muu materiaalne põhivara	0	57
Kokku	0	2 357

Real muud muutused on kajastatud sidusettevõttele Technopolis Ülemiste AS mitterahalise sissemakse raames üle antud materiaalne põhivara.

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	318	154	1 580	2 052
Akumuleeritud kulum	-109	-33	-248	-390
Jääkmaksumus	209	121	1 332	1 662
Ostud ja parendused	26	200	0	226
Amortisatsioonikulu	-66	-49	-178	-293
Müügid	0	-61	0	-61
31.12.2009				
Soetusmaksumus	344	285	1 580	2 209
Akumuleeritud kulum	-175	-74	-426	-675
Jääkmaksumus	169	211	1 154	1 534
Amortisatsioonikulu	-50	-47	-222	-319
Ümberklassifitseerimised	0	0	494	494
Muud muutused	-119	-20	7	-132
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	234	2 073	2 307
Akumuleeritud kulum	0	-90	-640	-730
Jääkmaksumus	0	144	1 433	1 577

Real muud muutused on kajastatud sidusettevõttele Technopolis Ülemiste AS mitterahalise sissemakse raames üle antud immateriaalne vara.

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik							
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kinnisvarainvesteering	739	307	432	0	4,635%	EUR	2013
Kapitalirendikohustused kokku	739	307	432	0			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Masinad ja seadmed	1 124	186	938	0	6,48%	EUR	2013
Kinnisvarainvesteering	933	221	712	0	6,60%	EUR	2013
Kapitalirendikohustused kokku	2 057	407	1 650	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus			
	Masinad ja seadmed	Muud varad	Kokku
31.12.2010	0	1 104	1 104
31.12.2009	1 171	0	1 171

AS Mainor Ülemiste kapitalirendilepingutega soetatud varad ja kapitalirendikohustus summas 1 754 tuhat krooni läks 15.09.2010 üle sidusettevõttele Technopolis Ülemiste AS. Vaata ka lisa 13.

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrenditulu	68 000	102 494	19
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	20 073	82 024	
1-5 aasta jooksul	43 567	161 804	
Üle 5 aasta	684 517	19 283	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	566 346	1 473 270	8
Kokku	566 346	1 473 270	

AS Mainor Ülemiste on rendile andnud büroo- ja tootmispindu. Välja renditud kinnisvara bilansiline maksumus on toodud lisa 8. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu 68 000 tuhat krooni (vaata müügitulu lisa 19).

Lisa 13 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustused kokku	739	307	432	0				11
Laenukohustused kokku	739	307	432					

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	692 167	28 274	663 893	0	2,75%	EUR	2013	
Pikaajalised laenud kokku	692 167	28 274	663 893	0				
Kapitalirendikohustused kokku	2 057	407	1 650	0				
Laenukohustused kokku	694 224	28 681	665 543	0				

AS Mainor Ülemiste pikaajaline laenukohustus Swedbank AS ees on 15.09.2010 üle antud sidusettevõttele Technopolis Ülemiste AS.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 063	14 809	
Võlad töövõtjatele	4	599	
Maksuvõlad	27	1 363	5
Muud võlad	3 378	780	
Intressivõlad	0	767	
Muud viitvõlad	63	13	
Muud võlad	3 315	0	
Saadud ettemaksed	1 056	5 005	15
Kohustus konsolideerimisgrupi ees	10 455	10 938	27
Kokku võlad ja ettemaksed	18 983	33 494	

Kohustusena konsolideerimisgrupi ees on kajastatud Mainor ASilt saadud laenu 7 700 tuhat krooni intressiga 10% aastas, tähtajaga 31.12.2011 ja võlgnevust teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele, vaata lisa 27. Real muud võlad on kajastatud Technopolis Ülemiste AS klientide ettemaksete tagastamise kohustust Technopolis Ülemiste ASile summas 3 315 tuhat krooni. Võlgade ja ettemaksete saldo seisuga 31.12.2010 sisaldab lühiajalist osa summas 15 099 tuhat krooni ja pikaajalist osa 3 884 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2009 vastavalt 30 392 ja 3 102 tuhat krooni.

Lisa 15 Saadud ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjate ettemaksed	1 056	4 292
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	0	713
Kokku saadud ettemaksed	1 056	5 005

Lisa 16 Eraldised

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2010
Töövõime kaotuse kompensatsioon	4 918	-409	4 509
Kokku eraldised	4 918	-409	4 509
	31.12.2008	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2009
Töövõime kaotuse kompensatsioon	5 032	-114	4 918
Kokku eraldised	5 032	-114	4 918

Eraldisena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaal pensioni tasumise kohustust. Saldo seisuga 31.12.2010 sisaldab lühiajalist osa summas 729 tuhat krooni ja pikaajalist osa summas 3 780 tuhat krooni, seisuga 31.12.2009 vastavalt 729 ja 4 189 tuhat krooni. Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Pangagarantii	17 500	17 700
Kokku tingimuslikud kohustused	17 500	17 700

AS Mainor Ülemiste on andnud pangagarantii AS-i Dvigatel-Energeetika laenulepingust tulenevate kohustuste täitmiseks summas 17 500 tuhat krooni. Lepingu tähtaeg on 25.04.2015.a.

Lisa 18 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	320 000	320 000
Aktsiate arv (tk)	32 000 000	32 000 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Põhikirja kohaselt on AS Mainor Ülemiste miinimumkapital 200 000 tuhat krooni ja maksimumkapital 800 000 tuhat krooni.

Lisa 19 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	68 383	102 687
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	68 383	102 687
Kokku müügitulu	68 383	102 687
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	68 000	102 494
Metallist jäätmete müük	0	4
Transporditeenused	28	23
Muud	355	166
Kokku müügitulu	68 383	102 687

Lisa 20 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	200	2 325	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	35 534	0	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	694	2 597	
Muud	137	449	
Kokku muud äritulud	36 565	5 371	

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	0	-5
Energia	-489	-631
Elektrienergia	-456	-585
Soojusenergia	-33	-46
Valvekulud	-337	-492
Vesi- ja kanalisatsioon	-9	-13
Kinnisvara korrashoiu kulud	-2 369	-2 609
Prügivedu	-130	-126
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 334	-3 876

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Energia	-185	-229
Kütus	-185	-229
Mitmesugused bürookulud	-507	-247
Uurimis- ja arengukulud	-1 629	-242
Lähetuskulud	-22	-33
Koolituskulud	-118	-80
Riiklikud ja kohalikud maksud	-808	-1 054
Kulud eraldiste moodustamiseks	409	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-5 395	-4 168
Juhtimistasu	-7 725	-8 911
Juriidilised teenused	-2 083	-1 590
Reklaamikulud	-647	-619
Põhivarade hooldus ja kindlustus	-1 571	-1 850
Auditi kulud	-267	0
Muud	-4 252	-3 844
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-24 800	-22 867

Lisa 23 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-3 528	-4 736
Sotsiaalmaksud	-1 266	-1 697
Pensionikulu	-268	-671
Kokku tööjõukulud	-5 062	-7 104
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	17	18

Lisa 24 Muud ärikulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-22 809
Trahvid, viivised ja hüvitised	-6	-26
Muud	-920	0
Kokku muud ärikulud	-926	-22 835

Lisa 25 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-18 346	0
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	4 053	0
Intressitulud	23	129
Intressikulud	-15 140	-29 388
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-29	-22
Muud finantstulud ja -kulud	-33	-50
Kokku finantstulud ja -kulud	-29 472	-29 331

Lisa 26 Tulumaks

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 553 562 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksusumma, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 116 248 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 437 314 tuhat krooni. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010.a.

Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Smart City Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mainor AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	145 534	10	0	18
Sidusettevõtjad	0	4 262	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 104	10 455	5 007	10 938
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	613	0	834

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	140	0	60	0
Sidusettevõtjad	994	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 687	1 604	8 308	2 406
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	2 835	0	2 957	174

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	60	429

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted on: Erahariduskeskus AS, Erahariduskeskuse Kinnisvara AS, Dvigatel-Energeetika AS, Dvigatel Regital AS ja Mainor AS. Tegev- ja kõrgem juhtkond: Logit Eesti AS, Kristosten AS, Nets OÜ, M.G.M.Capital Partners OÜ. Olulise mõju all olevad ettevõtjad: Roosisaar OÜ, Bioinvest OÜ. Mainor AS on emaettevõtet Smart City Group ASi kontrolliv ettevõtte osalusega 83,84%.

Kuludes on kajastatud 2010 aastal juhtimistasud 9 273 tuhat krooni (2009 a. 8 796 tuhat krooni), energiakulu 1 364 tuhat krooni (2009 a. 1 634 tuhat krooni), laenu intress 770 tuhat krooni (2009 a. 772 tuhat krooni), sidusettevõttelt ostetud haldusteenuse kulu 994 tuhat krooni (2009 a. 0 krooni) ning muud kulud 255 tuhat krooni (2009 a. 124 tuhat krooni). Tuludes on kajastatud renditulud 2010 aastal 1 604 tuhat krooni ja 2009 aastal 2 579 tuhat krooni. Kohustuste saldod sisaldub Mainor ASilt saadud laen summas 7 700 tuhat krooni, laenu intress on 10% aastas. Nõuete saldod sisaldub 5 000 tuhat krooni kinnistu müügi eest Erahariduskeskuse Kinnisvara ASile ja 145 534 tuhat krooni sidusettevõtte aktsiate müügi eest Smart City Group ASile.

Lisa 28 Sündmused pärast bilansipäeva

AS Mainor Ülemiste ja AS Smart City Group ühinemine

AS Mainor Ülemiste aktsionärid on 12. jaanuaril 2011 toimunud üldkoosolekul võtnud vastu heakskiitva otsuse AS Smart City Group ja AS Mainor Ülemiste ühinemise kohta 2011. aastal.

Eurole üleminek

Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011 aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaallkirjad

aktsiaselts Ülemiste City (registrikood: 10348595) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS PILVING	Juhatuse liige	31.03.2011
REIN SUURVÄLI	Juhatuse liige	31.03.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Mainor Ülemiste aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 24 esitatud AS Mainor Ülemiste raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2010, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud järgmises lõigus, viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2009 ei ole sõltumatu vandeaudiitor piisava tõendusmaterjali puudumise tõttu avaldanud arvamust kinnisvarainvesteeringute väärtuse osas summas 553,4 miljonit krooni. 31. detsember 2009 kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtus võib mõjutada kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tuleneva kasumi jagunemist 2009. ja 2010. majandusaasta kasumite vahel. Eeltoodud asjaolu tõttu ei saa me avaldada arvamust ja me ei avalda arvamust 2010. aasta kasumiaruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tuleneva kasumi osas summas 35,5 miljonit krooni.

Märkusega arvamus

Välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Mainor Ülemiste finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, Tallinn
31. märts 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Ülemiste City (registrikood: 10348595) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.03.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	515 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 773
Kokku	553 562
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	553 562
Kokku	553 562

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68000400	99.44%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	354175	0.52%	Ei
Kaubavedu maanteel	49411	28000	0.04%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6101106
Telefon	+372 6 101 104
Faks	+372 6 101 161
Faks	+372 6101120
E-posti aadress	info@ulemistecity.ee
E-posti aadress	Anne2@ulemistecity.ee