

Mainor Ülemiste AS

2022. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2022

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

Registrikood: 10348595

Aadress: Sepise 7 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 046992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

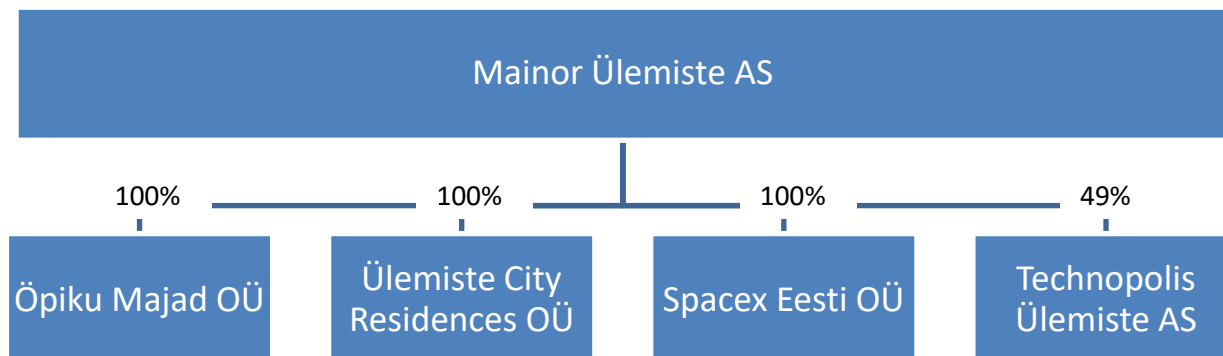
Sisukord

Sisukord.....	1
Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	6
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	7
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	11
Lisa 1. Aruandev üksus	11
Lisa 2. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	11
Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine	26
Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud	29
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine.....	31
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	36
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	38
Lisa 8. Immateriaalne põhivara.....	38
Lisa 9. Ettemaksed	39
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	39
Lisa 11. Nõuded ostjate vastu	40
Lisa 12. Maksuvõlad ja ettemaksed	40
Lisa 13. Investeeringud tütarettevõttesse	40
Lisa 14. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	41
Lisa 15. Raha ja raha ekvivalendid	42
Lisa 16. Aktsiakapital ja omakapital	43
Lisa 17. Laenukohustised	43
Lisa 18. Võlad hankijatele ja muud võlad.....	45
Lisa 19. Saadud ettemaksed.....	46
Lisa 20. Eraldised	46
Lisa 21. Müügitulu.....	46
Lisa 22. Muud äritulud	47
Lisa 23. Müügikulu	47

Lisa 24. Turustuskulud	47
Lisa 25. Üldhalduskulud	48
Lisa 26. Tööjõukulud	48
Lisa 27. Muud ärikulud.....	48
Lisa 28. Intressitulud	48
Lisa 29. Intressikulud.....	49
Lisa 30. Muud finantstulud ja -kulud	49
Lisa 31. Kasutusrent	49
Lisa 32. Tulumaks	50
Lisa 33. Tehingud seotud osapooltega.....	50
Lisa 34. Sündmused pärast aruandekuupäeva	52
Lisa 35. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta	52
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	57
Kasumi jaotamise ettepanek.....	59
Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....	60

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur



2022. aastal tegeles ettevõtte jätkuvalt Ülemiste City büroolinnaku arendamisega, sh. uute hoonete ehitamise ja olemasolevate kaasajastamise, pindade väljaüürimise ning üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega, uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

Terviseteenuse toomine linnakusse on osutunud väga edukaks ning seetõttu otsustati 2021. aastal alustada 7.korruselise Tervisemaja II etapi projekteerimist koostöös Apex Arhitektuuribüroo OÜga. Tänu Tervisemaja II etapile saame pakkuda kogukonnale veelgi laiemat valikut tervishoiuteenuseid, uusi valdkonna teadmisi ja tipp tehnoloogiaid ning teenusepakkujatele uut ja innovatiivset keskkonda. 2022. aastal jätkati hoone projekteerimist ning esitati ehitusloa taotlus, mis väljastati Sepapaja 12 aadressile detsembri lõpus. Tervisemaja II etapi ehitus algas 2023. aasta alguses.

2022. aasta kevadel sõlmis Mainor Ülemiste AS Nordecon AS-iga Hariduskompleksi projekteerimis-ehituslepingu plaaniga alustada ehitamist 2022. aasta sügisel. Paraku seoses Venemaa agressiooniga Ukrainale on märkimisväärselt kasvanud ehituse hinnad ning seetõttu tehti Hariduskompleksi projektis muudatusi ning ehitustegevusega loodetakse alustada 2023. aastal.

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

Öpiku Majad OÜ tegevuseks on kinnistute, mida nimetatakse Öpiku kvartaliks, arendamine.

Suurima osa Öpiku kvartali käibest moodustab Öpiku maja, kus on üüripinda 29 900 m², millest oli 2022. aasta lõpuks lepingutega kaetud 93%.

Öpiku kvartalis Valukoja 10 kinnistul asub lisaks Öpiku majale 2020. aastal valminud Lurichi maja. Maja koosneb kahest tornist, millest üks on 8-korruseline büroohoone ja teine 13-korruselise majutushoone. Büroohonest oli 2022. aasta lõpuks lepingutega kaetud 78%. Majutushoone on välja üüritud grupi ettevõttele Ülemiste City Residences OÜ. Majutushoones on 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit, mida opereerib grupi ettevõtte Ülemiste City Residences OÜ. 2020. aastal lansseeritud majutusteenus on klientide poolt hästi vastu võetud ja arendaja näeb majutusteenuse laiendamise perspektiivi Ülemiste Citys.

2020. aastal alustati Alma Tominga maja ehitust, mis valmis 2022. aasta IV kvartalis. Üle 20 000 ruutmeetri suuruse maja peaprojekteerijaks oli Arhitektuuribüroo PLUSS OÜ ja ehitajateks Nordecon AS ja Nordecon Betoon OÜ konsortsium. Hoonesse investeeriti 30 miljonit eurot, mis on Ülemiste City

linnakus suurim investeering ühte büroohoone projekti. Alma Tominga 11-korruselisene büroohoone on rajatud maksimaalselt jätkusuutlikuna. Hoonele on väljastatud energia- ja keskkonnasäästlikkuse LEED kuldsertifikaat, paigaldatud päikesepaneelid ja rohekatus. Hoone kasutab roheenergiat ning 2021. aastal rajatud Utilitase kaugkütte- ja jahutuse süsteemi. 2022. aasta lõpuks oli Alma Tominga maja 88% ulatuses lepingutega kaetud. Alma Tominga hoonesse kolisid rahvusvahelised suurkorporatsioonid nagu Fujitsu Estonia AS ja Breakwater Technology OÜ, aga ka Eesti innovatsiooni ja arengu vedajad Skeleton Technologies Group OÜ ning Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus ja KredEx-i ühendasutus.

Öpiku kvartali büroohooned on ehitatud jätkusuutlikke põhimõtteid jälgides. Öpiku maja I tornil on LEED Gold sertifikaat, Öpiku maja II tornil LEED Platinum sertifikaat, Alma Tominga majal on LEED Gold sertifikaat. 2020. aastal läks Ülemiste City, sealhulgas Öpiku Majad OÜ hooned, üle rohelisele energiale. 2021. aastal toodi koostöös Utilitas ASiga kaugkütte ja jahutuse trassid Ülemiste Citysse. Öpiku Majad OÜ büroohooned kasutavad R8 Technologies OÜ tehnoloogiat, vähendades sellega 318 tonni CO²-te. Kõik need tegevused on tehtud selleks, et vähendada Ülemiste City arendajate (Öpiku Majad OÜ, Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS) CO² jalajälge.

2021. aastal töötati välja Ülemiste City jätkusuutlikkuse keskkonnastrateegia, mis hõlmab tegevusi keskkonnamõjude vähendamiseks. Linnakus kasutati aastas enam kui 200 000 ühekordset pakendit. Koostöös Ringo Eco OÜga loobus Ülemiste City 2022. aasta oktoobris ühekordsetest toidupakenditest, et vähendada keskkonda koormavaid jäätmeid.

2022. aastal osales Mainor Ülemiste AS Rohetiigri programmi raames ehituse teekaardi koostamises. Ehituse teekaardi eesmärk on vähendada kogu arendus- ja ehitussektori jalajälge. Samuti aitab ta hinnata juba projekteerimise käigus hoone LCA-d ning teha lähtuvalt sellest keskkonnasäästlike otsuseid.

2022. aasta suvel toimus Ülemiste City keskkonnasekkumise projekt, kus Lõõtsa ja Valukoja tänava üks sõidusuund suleti autodele ning seal avati kahe-suunaline rattatee. Pilootprojekt oli linnaku jaoks äärmiselt oluline, sest see võimaldas inimestelt keskkonnamuudatuse osas tagasisidet küsida ning andmete peale hinnata keskkonnanäesmärkide saavutamist. Lähtuvalt kogutud tagasisidest ja andmetest planeerib Ülemiste City järgmiseid samme, et muuta keskkond inimestele ja ratturitele mugavamaks ning müravabamaks.

Koos ettevõtetega Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS, Ülemiste Center OÜ, Rail Baltic Estonia OÜ ja Tallinna linnaga arendati edasi Euroopa väljaku kontseptsiooni koos Rail Baltica alla loodavate tunnelite võrgustikuga tagamaks Ülemiste piirkonna parema ühenduse linnaga. Tallinna linna poolt projekteeritavad tunnelid on väga olulised pakkumaks inimestele autole alternatiivseid liikumisviise nagu jalutamine, rattad ja kergliikurid.

2022. aastal jätkati investeeringuid teadus-arendustegevusse. Tuleviku linna professor täienes lisaks professor Jenni Partanenile ning kolmele doktorandile veel ühe doktorandi võrra. Professuuri uurimisteemadeks on „Liikluse kui keeruka kohanduva süsteemi simuleerimine automatiseeritud mudeli abil“, „Digitaalses muutuses olevate linnade urbanistliku elujõulisuse mõõdikute (taas)avastamine“, „Asukohapõhised mustrid ja asukohapõhine otsustamine targas linnas“, „Aruka linna ökosüsteemide andmestrateegiade loomine ja rakendamine“. 2022. aastal valmis liikuvuse mudel, mida linnak plaanib piloteerida 2023. aastal keskkonnaarenduse otsustel.

2022. aasta IV kvartalis sõlmiti koostöölepe Tallinna Ülikooliga, mis võimaldab koostöös tulevikuharidust edendada.

Jätkati Test City teenuse valideerimist, mis võimaldab Ülemiste City linnalaboris katsetada uusi tehnoloogia-, rohe- või terviselahendusi. Test City raames piloteeriti DPD ja Clevoni koostöös isejuhtivaid pakiroboteid, Kone Insight rakendust, Silen Outdoor ja MindSpa teenust ja palju muud.

Kokku investeeriti 2022. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 16 859 tuhat eurot. Pangalaene võeti 2022. aastal 17 068 tuhat eurot ja tagastati laene 2 888 tuhat eurot.

Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on seisuga 31.12.2022 196 780 tuhat eurot, suurenedes võrreldes eelmise aruandeaastaga 29 820 tuhande euro võrra. Mainor Ülemiste ASi 49% osaluse väärtus Technopolis Ülemiste ASis on 58 855 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 12 365 tuhande euro võrra.

Omanikele maksti dividende 1 580 tuhat eurot.

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas aasta lõpu seisuga 20 töötajat, kellele on arvestatud kokku tasu 984 tuhat eurot (2021: 857 tuhat eurot) sh. nõukogu ja juhatuse liikmetele maksti tasusid 251 tuhat eurot (2021: 277 tuhat eurot). Vaata ka lisad 26 ja 33.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2022. aastal 16 244 tuhat eurot (2021: 13 076 tuhat eurot), muud äritulud 13 198 tuhat eurot (2021: 2 246 tuhat eurot) ja puhaskasum 30 400 tuhat eurot (2021: 10 267 tuhat eurot), millest kinnisvara ümberhindlus moodustas 12 961 tuhat eurot (2021: 2 204 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2022 on 155 339 tuhat eurot ja 31.12.2021 seisuga vastavalt 126 519 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2022	31.12.2021
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	21,6%	8,4%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	11,8%	4,5%
Käibe ärirentaablus (%)	204,2%	101,3%
Käibe puhasrentaablus (%)	187,2%	78,5%
Dividenditase (%)	15,4%	15,9%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	24,2%	16,1%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

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

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

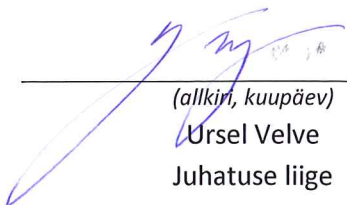
Käesoleva aruande koostamise seisuga täidavad Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtted kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab Mainor Ülemiste AS jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

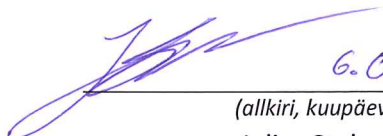
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

31.12.2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande heakskiitmisega kinnitab juhatus Mainor Ülemiste ASi ja tütarettevõtete andmete õigsust ja täielikkust, sh seda, et:

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

Mainor Ülemiste AS 2022. aasta majandusaasta aruande on allkirjastanud:

 6.04.2023
(allkiri, kuupäev)
Ursel Velve
Juhatuse liige

 6.04.2023
(allkiri, kuupäev)
Julius Stokas
Juhatuse liige

 6.04.2023
(allkiri, kuupäev)
Rauno Mätas
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	6	196 780	166 960
Materiaalne põhivara	7	190	172
Immateriaalne põhivara	8	49	92
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	14	58 855	46 490
Ettemaksed	9	292	473
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	11 220	10 647
Raha ja raha ekvivalendid	15	10 832	12 927
VARAD KOKKU		278 218	237 761
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	16	18 200	18 200
Reservkapital	16	1 920	1 920
Jaotamata kasum		104 819	96 132
Aruandeperioodi kasum		30 400	10 267
OMAKAPITAL KOKKU		155 339	126 519
KOHUSTISED			
Eraldised	20	161	197
Laenukohustised	17	118 541	104 070
Tuletisinstrumentid		0	345
Võlad hankijatele ja muud võlad	18	3 200	5 599
Saadud ettemaksed	19	977	1 031
KOHUSTISED KOKKU		122 879	111 242
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		278 218	237 761

Lisad lehekülgedel 11-56 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2022	2021
Müügitulu	21	16 244	13 076
Müügikulu	23	- 6 402	- 4 044
Brutokasum		9 842	9 032
Turustuskulud	24	-285	-221
Üldhalduskulud	25	-3 429	-3 072
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringult	14	13 860	5 281
Muud äritulud	22	13 198	2 246
Muud ärikulud	27	-16	-18
Ärikasum		33 170	13 248
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	28	613	298
Intressikulud	29	-3 299	-3 009
Muud finantstulud ja -kulud	30	-67	-248
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 753	-2 959
Kasum enne maksustamist		30 417	10 289
Tulumaks	32	-17	-22
Aruandeperioodi puhaskasum		30 400	10 267
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0
Aruandeperioodi koondkasum		30 400	10 267
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		30 400	10 267

Lisad lehekülgedel 11-56 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2022	2021
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		30 417	10 289
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	155	137
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-12 961	-2 204
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	14	-13 860	-5 281
Muud finantskulud	30	67	248
Intressitulud	28	-613	-298
Intressikulud	29	3 299	3 009
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-206	-961
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-129	234
Rahavood äritegevusest kokku		6 169	5 173
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		0	2
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-162	-98
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	6	-17 978	-9 438
Saadud intressid		82	256
Saadud dividendid	14,33	1 495	1 405
Muud laekumised investeerimistegevusest	14,33	0	1 960
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-16 563	-5 913
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17	17 068	13 056
Saadud võlakirjade emiteerimisest		0	5 000
Saadud laenude tagasimaksed	17	-2 888	-9 027
Rendimaksed		-108	-67
Makstud intressid		-4 011	-3 199
Makstud muud finantskulud		-165	-150
Makstud dividendid	16	-1 580	-1 500
Makstud tulumaks dividendidelt	32	-17	-22
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		8 299	4 091
Rahavood kokku		-2 095	3 351
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15	12 927	9 576
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 095	3 351
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	15	10 832	12 927

Lisad lehekülgedel 11-56 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktiivkapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2021	18 200	1 920	97 632	117 752
Aruandeperioodi kasum	0	0	10 267	10 267
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	10 267	10 267
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 500	-1 500
Saldo 31.12.2021	18 200	1 920	106 399	126 519
Aruandeperioodi kasum	0	0	30 400	30 400
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	30 400	30 400
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 580	-1 580
Saldo 31.12.2022	18 200	1 920	135 219	155 339

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 16.

Lisad lehekülgedel 11-56 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

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

Mainor Ülemiste ASi majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2022 kuni 31.12.2022, võrreldav periood on 01.01.2021 kuni 31.12.2021. Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, metoodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades. Finantsseisundi aruanne on koostatud likviidsuse järjekorras. Käesolev konsolideeritud aruanne on juhatuse poolt allkirjastatud avaldamiseks 06.04.2023. Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale äriseadustikule peab käesoleva majandusaasta aruande heaks kiitma ka nõukogu ja selle peavad kinnitama aktsionärid. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne kinnitamata jätta ning nõuda uue aruande koostamist.

Lisa 2. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

2.1 Arvestuse alused

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

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

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

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

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

2.2 Konsolideerimise alused

(a) Tütarettevõtjad

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

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

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

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

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

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

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

(b) Technopolis Ülemiste AS kajastamine Mainor Ülemiste AS konsolideeritud bilansis

Tulenevalt asjaolust, et :

a) Technopolis Ülemiste AS tegevus on integreeritud kontserni kinnisvara arendamise strateegiaga, arvestab kontsern Technopolis Ülemiste AS äritegevust seotuks oma olulise äritegevuse valdkonnaga; ning

b) kasumiaruandes kajastatakse kasumid ja kahjumid Technopolis Ülemiste AS aktsiatelt vastavalt kas muu äritulu või muu ärikulu koosseisus.

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

Investeering Technopolis Ülemiste AS aktsiatesse on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil; selle kohaselt on alginvesteeringut korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

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

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

2.3 Välisvaluutad

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

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

2.4 Kinnisvarainvesteeringud

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

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise

kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud”. Õiglasest väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

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

2.5 Laenukasutuse kulutused

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

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

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

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

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

2.6 Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara

finantsseisundi aruandes tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langused.

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

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

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

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

2.7 Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud arvutiprogramme ja kodulehekülje arendust.

Piiratud elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga 20-33 % aastas.

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

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

2.8 Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus

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

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

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

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

2.9 Investeeringud

Investeeringud tütarettevõttesse

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

Kapitaliosalusel kajastatud investeeringud

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

2.10 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes raha kassas, arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi hoiuseid alates nende omandamise kuupäevast. Raha ja raha ekvivalente mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

2.11 Finantsinstrumendid

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

Finantsvarad ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on nende varade eest saadud/makstud tasu õiglane väärtus. Arvelevõtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele(-st) väärtusele(-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või -kohustise omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustised). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatava finantsvara või -kohustisega, kajastatakse koheselt kasumiaruandes tulu või kuluna.

2.12 Finantsvarad

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

Liigitamine

Kontsern liigitab oma finantsvarad järgmisesse mõõtmiskategooriasse:

- finantsvarad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Esmane arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

Mõõtmine

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

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontserni poolt konkreetse vara haldamiseks kasutatavast ärimudelist ning varaga seotud rahavoogude iseloomust. Varasid, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumise eesmärgil ning mille rahavood koosnevad ainult põhiosa- ja intressimaksetest, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses sisemise intressimäära meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumusest lahutatakse kahjumid vara väärtuse langusest. Kursikasumid ja -kahjumid ning kahjumid vara väärtuse langusest esitatakse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes eraldi kirjetena. Kajastamise lõpetamisest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse otse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

2022. ja 2021. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik kontserni finantsvarad klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategooriasse.

Omakapitaliinstrumendid

Kontsernil ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Finantsvarade väärtuse langus

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

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

Kontsern mõõdab kahju allahindlust järgmiselt:

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

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

2.13 Finantskohustised

Esmane arvelevõtmine ja kajastamine

Kontserni finantskohustised koosnevad intressikandvatest laenukohustistest, võlakirjadest, rendikohustistest, tuletisinstrumentidest ning võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest. Kõik

finantskohustised, välja arvatud tuletisintsratumendid, võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses, millest on maha arvestatud tehingukulud.

Edasine kajastamine

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi, välja arvatud tuletisinstrumentid, korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva või kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingutes sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Vaata finantskohustiste liigitamist lühi- ja pikaajaliseks lisadest 17 ja 18.

Arvestuspõhimõtte tuletisinstrumentide kajastamise kohta on toodud punktis 2.14.

Kajastamise lõpetamine

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

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistatavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

Finantsinstrumentide saldeerimine

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

2.14 Tuletisinstrumentid

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

2.15 Eraldised

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

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

2.16 Tingimuslikud kohustised

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

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

2.17 Kohustuslik reservkapital

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

2.18 Sihtfinantseerimine

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

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

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

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

2.19 Tulude kajastamine

Kontserni peamised tuluallikad on:

- Renditulu;
- Müügitulu lepingutest klientidega (teenused üürnikele)

(a) Renditulu

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

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

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

(b) Müügitulu lepingutest klientidega

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

Kontsern on kindlaks määranud, et kõnealused teenused moodustavad eraldi rendiga mitteseotud komponente (teenused antakse üle alusvara kasutusõigusest eraldi) ja kuuluvad IFRS 15

reguleerimisalasse. Kontsern jaotab lepingu kohase tasu rendi- ja rendiga mitteseotud komponentidele suhtelise eraldiseisva müügihinna põhjal.

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

Sõlmitud lepingutes puudub kliendil võimalus valida kommunaal- ja haldusteenuse osutajaid. Kontsernil on klientide ees täitmiskohustus, mille alusel peab kontsern vastavaid kaupu ja teenuseid ise pakkuma, mistõttu tegutseb kontsern kui müügitehingu põhiosutaja (principal). Teostamiskohustuse täitmisel kajastab kontsern müügitulu selle tasu brutosummas, mis kontserni hinnangul on õigus võõrandatud kaupade või teenuste eest saada.

Muud äritulud

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

Dividendid ja intressitulu

Investeeringutest saadavat dividenditulu kajastatakse hetkel, kui aktsionäridel tekib õigus makse saamiseks (eeldusel, et tõenäoliselt saab kontsern tehingust majanduslikku kasu ja tulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta). Intressitulu finantsvaralt kajastatakse hetkel, kui on tõenäoline, et kontsern saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava sisemise intressimäära.

2.20 Kulud

Müügikulu

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

Turustuskulud

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

Üldhalduskulud

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

Muud ärikulud

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

Finantskulud

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

2.21 Rendiarvestus

Lepingu sõlmimisel hindab kontsern, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping annab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab kontsern IFRS 16 rendi definitsiooni.

Kontsern kui rentnik

Rendikomponenti sisaldava lepingu sõlmimisel või muutmisel jaotab kontsern lepingus sisalduva tasu igale rendikomponendile selle eraldiseisva hinna alusel.

Kontsern kajastab kasutusõiguse vara ja rendikohustist rendi alguse kuupäeval. Kasutusõiguse vara mõõdetakse algselt soetusmaksumuses, mis koosneb kajastatud rendikohustistest, esmastest otsekulutustest ning rendiperioodi alguses või enne seda tehtud rendimaksetest, millest on lahutatud saadud rendistiimulid. Rendikohustiste algsummat korrigeeritakse tehtud ettemaksete võrra, tehtud otseste kulutuste võrra ning taastamiskulude võrra (mis tulenevad vara demonteerimisest ning taastamisest). Saadud summast on maha arvatud saadud rendisoodustused.

Kasutusõiguse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil rendi alguskuupäevast kuni rendiperioodi lõpuni, välja arvatud juhul, kui rendilepinguga antakse alusvara omandiõigus kontsernile rendiperioodi lõpus üle või kui kasutusõiguse vara jääkväärtus viitab sellele, et kontsern plaanib kasutada vara väljaostuoptsiooni. Sellisel juhul amortiseeritakse kasutusõiguse vara alusvara kogu kasuliku eluea jooksul, mis määratakse samadel alustel nagu vastavate kontserni poolt omatavate materiaalsete põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustise teatud ümberhindamistel.

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

Rendikohustistes sisalduvate rendimaksete hulka kuuluvad järgmised osad:

- fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed);
- trahvid rendilepingu katkestamisel (kui katkestamine on piisavalt kindel);
- väljaostuhind (kui vara ost on piisavalt kindel);
- garanteeritud jääkväärtus (makstava summa eeldatav väärtus);
- indeksist või määrast sõltuvad rendimaksed.

Rendikohustist mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. See arvutatakse ümber siis, kui tulevastest rendimaksetes on muutusi, mis tulenevad indeksist või määrast, kui muutub hinnang garanteeritud jääkväärtuse summa osas või kui kontsern muudab oma hinnangut selle osas, kas soovitakse kasutada vara väljaostu, rendi pikendamise või lõpetamise võimalusi. Samuti mõõdetakse

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

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

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

Kontsern kui rendileandja

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

2.22 Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale tulumaksuseadusele ei kuulu aruandeaastal teenitud kasum, kui seda ei jaotata, ettevõtte tulumaksuga maksustamisele. Tulumaksu makstakse kasumi jaotamisel (dividendidelt) ning tehingutelt, mida võib lugeda kaudseks kasumi jaotamiseks (hüvitised, kingitused jms).

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 20%-ga jaotatava kasumi brutosummast). Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtja viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. 2022. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu kümnendal kuupäeval. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukohustist ei kajastata eraldi enne, kui dividendid on välja kuulutatud. Maksimaalne võimalik tingimuslik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 32.

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

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

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

2.23 Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern mõõdab finantsinstrumente, nagu tuletisinstrumentid ja kinnisvarainvesteeringud, õiglasel väärtusel igal aruandekuupäeval.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.24 Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

2.25 Aruandeperioodi järgsed sündmused

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

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

Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine

Uued ja muudetud rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (IFRS).

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) on välja andnud järgmised standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis kohalduvad 2022. aastal või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Nimetatud standardite kohaldamine kontserni poolt eeldab, et need on vastu võetud ka Euroopa Liidus, juhul kui uuendused ei ole kooskõlas varasemate IFRS sätetega.

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2022:

- **IFRS 3 „Äriühendused“, IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused ning iga-aastased parandused ajavahemikuks 2018–2020**
Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. IASB on andnud välja IFRS-ide väikesemahulised muudatused:
 - **IFRS 3 „Äriühendused“ muudatustega** uuendatakse standardis olevat viidet IASB finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule nii, et eelmise versiooni asemel viidatakse

kehtivale ehk 2018. aasta versioonile, ilma et muudetaks oluliselt äriühenduste kajastamise nõudeid.

- **IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatustega** keelatakse ettevõttel sellise tulu mahaarvamine materiaalse põhivara soetusmaksumusest, mis saadakse toodetud toodete müümisest perioodil, kui ettevõtte tegeleb veel vara juhtkonna poolt ette nähtud asukohta ja tööseisundisse viimisega. Sellise tulu ja seotud kulud kajastab ettevõtte kasumiaruandes.
- **IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatustega** täpsustatakse, milliseid lepingu täitmisega seotud kulusid peab ettevõtte lepingu kahjulikkuse hindamisel arvesse võtma. Muudatustes selgitatakse, et kaupade tarnimise või teenuste osutamise lepinguga otseselt seotud kulutused hõlmavad ka otseselt lepingulistele tegevustele jaotatud kulutusi.
- **Iga-aastaste parandustega ajavahemikuks 2018–2020** tehakse väiksemaid muudatusi standardites **IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt“**, **IFRS 9 „Finantsinstrumendid“** ja **IAS 41 „Põllumajandus“** ning **IFRS 16 „Rendiarvestus“** näidetes.

Kõnealused muudatused kontserni raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud.

- **IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-ga seotud rendihinna alandamine pärast 30. juunit 2021**

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

Kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud ega ennetähtaegselt rakendatud standardid

Järgnevad uued standardid, standardite muudatused ning tõlgendused, mis on välja antud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt ning vastu võetud ka Euroopa Liidus, ei kohaldu 31. detsembril 2022 lõppenud aruandeperioodile:

- **IFRS 17 „Kindlustuslepingud“**

Standardit kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Kui standardi IFRS 17 esmase rakendamise kuupäeval või enne seda on rakendatud IFRS 9, on lubatud ka ennetähtaegne rakendamine. Uus raamatupidamisstandard reguleerib kindlustuslepingute kajastamist, mõõtmist, esitamist ja avalikustamist. IFRS 17 kehtib kõikidele väljastatud kindlustuslepingutele ning teatud garantiidele ja võimaliku kasumiosalusega finantsinstrumentidele. Kuna kontsern IFRS 17 rakendusalasle kuuluvaid lepinguid ei väljasta, ei mõjuta selle rakendumine ka ettevõtte/kontserni finantstulemusi, finantsseisundit ega rahavoogusid.

- **IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-ide rakendusjuhendi nr 2 muudatused: arvestusmeetodite avalikustamine**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega antakse juhiseid selle kohta, kuidas otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. IAS 1 muudatustega

asendatakse nõue avalikustada 'peamised' arvestuspõhimõtted nõudega avalikustada 'olulisemad' arvestuspõhimõtted. Rakendusjuhendisse on lisatud ka täpsemad suunised ja näited, mis peaksid aitama otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele mõju.

- **IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: arvestushinnangute mõiste**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatused puudutavad kõiki 1. jaanuaril 2023 või hiljem arvestuspõhimõtetes ja arvestushinnangutes toimuvaid muutusi. Uue definitsiooni kohaselt on arvestushinnang raamatupidamise aastaaruandes kajastuv rahaline summa, mille mõõtmisel esineb hinnangu ebakindlus ning mis ei tulene eelneva perioodi vigade korrigeerimisest. Samuti täpsustatakse muudatustega, mis on arvestushinnangute muutused ning kuidas need erinevad muutustest arvestuspõhimõtetes ja vigade korrigeerimisest. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele mõju.

- **IAS 12 „Tulumaks“ muudatused: edasilükkunud tulumaks, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega kitsendatakse ja selgitatakse esmase kajastamise erandi rakendusala ning täpsustatakse, kuidas peaksid ettevõtted arvestama edasilükkunud tulumaksu, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega, nagu rendilepingud ja eemaldamise kohustused. Muudatustega selgitatakse, et kui kohustise arveldamiseks tehtavad maksed saab maksustamisel maha arvata, tuleb kohaldatavaid maksuseadusi arvesse võttes otsustada, kas sellised mahaarvamised omistatakse maksustamise eesmärgil kohustisele või sellega seotud varale. Muudatuste kohaselt ei saa rakendada esmase kajastamise erandit tehingutele, mille esmasel kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus on võrdsed. Seda saab kasutada vaid juhul, kui renditava vara ja rendikohustise (või eemaldamiskohustise ja eemaldatava vara) kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus ei ole võrdsed. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele mõju.

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 16 „Rendiarvestus“ muudatused: rendikohustised müügi-tagasirendi tehingutes**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatuste eesmärk on täpsustada standardis IFRS 16 müüja-rentniku poolt müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel rakendatavaid kajastamisnõudeid, muutmata seejuures müügi-tagasirendi tehingutega mitteseotud rendilepingute arvestust. Täpsemalt peab müüja-rentnik tegema 'rendimaksed' või

'muudetud rendimaksed' kindlaks nii, et ta ei kajastaks kasumit ega kahjumit talle kasutusõigusega alles jäänud varalt. Nende nõuete rakendamine ei takista müüjal-rentnikul kajastamast kasumiaruandes rendi osalisest või täielikust lõpetamisest tulenevat kasumit või kahjumit. Müüja-rentnik peab rakendama muudatust tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8 kõigi müügi-tagasirendi tehingute suhtes, mis on tehtud pärast esmase rakendamise kuupäeva, milleks loetakse selle aruandeperioodi algust, kus majandusüksus IFRS 16 esmakordselt rakendas. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele mõju.

- **IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel**

Muudatustes käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses (sõltumata sellest, kas neid hoitakse tütarettevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mittekvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütarettevõttes. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele mõju.

Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt kontserni arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisas 2, on juhtkond kohustatud tegema otsuseid ja kasutama hinnanguid ja eeldusi, mis puudutavad selliste varade ja kohustiste raamatupidamislikku jääkväärtust, mille kohta ei ole võimalik saada piisavat informatsiooni muudest allikatest. Need hinnangud ja otsused põhinevad eelnevatel ajaloolistel kogemustel ja muudel teguritel, mida peetakse asjakohaseks. Tegelikud tulemused võivad antud hinnangutest erineda.

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

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

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

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutab kontsern jälgitavaid turuandmeid nii palju kui võimalik. Õiglasel väärtusel on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia erinevatesse tasemetesse, lähtudes hindamistehnikates kasutatud sisenditest:

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

Varade ja kohustiste osas, mida kajastatakse finantsaruannetes õiglases väärtuses, otsustab kontsern, kas hierarhia tasemete vahel on toimunud ülekandmisi, hinnates liigitust uuesti (põhineb madalaima taseme sisendil, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline kui kogu) iga aruandeperioodi lõpus.

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

Nõuete laekumise tõenäolisus

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

Kõikidele teistele finantsinstrumentidele kajastab kontsern allahindluse kehtivusaja jooksul eeldatava krediitkajumini 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 krediitkajumini summas.

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

Informatsioon nõuete raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisas 10 ja 11.

Edasilükkunud tulumaksukohustis tütarettevõttesse ja kapitaliosalusel tehtud investeeringute seotud maksustavate ajutiste erinevuste osas

Kontserni tütarettevõtted kajastavad ettevõtte tulumaksu alles siis kui toimub dividendide väljamaksmine. Tütarettevõtete jaotamata kasum põhjustab ajutisi erinevusi, st erinevusi investeeringu vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel. Kuna emaettevõtte suudab kontrollida, kas ja millal tütarettevõtete jaotamata kasumit jaotatakse, ning on otsustanud et tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ jaotamata kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist. Kontserni tütarettevõttel Ülemiste City Residences OÜ ei olnud jaotamata kasumit seisuga 31.12.2022.

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

Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

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

Finantsinstrumentide jaotus kategooriate lõikes:

(tuhandetes eurodes)			31.12.2022	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	11	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 981	1 981
Muud nõuded	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 239	9 239
Raha ja raha ekvivalendid	15	Korrigeeritud soetusmaksumuses	10 832	10 832
Kokku finantsvarad			22 052	22 052
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	18	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 004	2 004
Laenukohustised	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	118 541	118 541
Muud võlad	18	Korrigeeritud soetusmaksumuses	776	776
Kokku finantskohustised			121 321	121 321
(tuhandetes eurodes)			31.12.2021	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	11	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 621	1 621
Muud nõuded	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 026	9 026
Raha ja raha ekvivalendid	15	Korrigeeritud soetusmaksumuses	12 927	12 927
Kokku finantsvarad			23 574	23 574

FINANTSKOHUSTISED

Võlad tarnijatele	18	Korrigeeritud soetusmaksumuses	4 529	4 529
Laenukohustised	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	104 070	104 070
Tuletisinstrumentid		Õiglasest väärtuses	345	345
Muud võlad	18	Korrigeeritud soetusmaksumuses	686	686
Kokku finantskohustised			109 630	109 630

Kontserni finantsinstrumentide avalikustamine õiglase väärtuse määramise hierarhias (kirjeldatud peatükis 2.23) seisuga 31. detsember 2022:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2022			
	Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
Finantskohustised, mille õiglase väärtus on avalikustatud:				
Laenukohustised	0	118 541	0	118 541

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

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui klient või lepingupartner, kellega on seotud mõni finantsinstrument, ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi ettevõtte ees. Peamiselt tekib krediidirisk nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, maksetähtaaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod ja sularaha kassas	15	10 832	12 927
Nõuded ostjate vastu	11	1 981	1 621
Muud nõuded	10	9 239	9 026
Kokku		22 052	23 574

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Kontserni tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha,

mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2022 on kontsern saanud üürikuult tagatisraha summas 977 tuhat eurot (vastavalt 31.12.2021: 1 031 tuhat eurot). Olulisimad krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor Ülemiste AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Aegumata nõuded	1 011	861
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	473	206
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	301	180
Maksetähtaeg ületatud üle 90 päeva	196	374
Kokku	1 981	1 621

Aruande koostamise ajaks on ületähtaegseid võlgnevusi ajatatud summas 703 tuhat eurot (2021: 652 tuhat eurot).

Krediidiriski vähendamiseks 2022. aastal hindas kontsern ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 281 tuhat eurot (2021: 130 tuhat eurot). Varasematel aastatel ebatõenäoliseks tunnistatud nõuetest laekus aruandeaastal 7 tuhat eurot ja lootusetuks tunnistati nõudeid 44 tuhat eurot (2021: 0 eurot). Kontsern rakendab ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi eluea jooksul oodatava krediidikahjumi summas. Oodatava krediidikahjumi hindamiseks on kontsern analüüsinud varasemaid perioode ning tuginedes saadud tulemustele jõudnud seisukohale, et ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatav igakuine krediidikahjum on ligikaudu 1% üüri tulust.

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

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustisi võlausaldajate ees. Kontserni 2022. aasta likviidsust mõjutas kõige enam täiendava laenu kasutusele võtmine SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaatlaenulepingu alusel 17 068 tuhat eurot büroohoone Sepise 7 ehituskulude tasumiseks.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaatlaenulepingutega on kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ võtnud endale kohustuse tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 erandina peab nimetatud suhtarv olema mõõtmisperioodidel lõpuga 31.03.2023 ning 30.06.2023 vähemalt 1,0 ja ülejäänud lepingutes laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. LHV Pank AS ja Mainor Ülemiste AS vahel sõlmitud laenulepinguga on ettevõtte võtnud kohustuse mitte maksta dividende ilma panga eelneva nõusolekuta va. tingimusel, et pärast vastavate maksete teostamist on laenusaaaja laenukattekordaja DSCR vähemalt 1,1. 31.12.2022 seisuga täitsid kontserni ettevõtted antud suhtarvud. Laenulepingutega võetud kohustiste täitmise

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

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

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2022 (tuhandetes eurodes)	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	17	628	1 348	16 327	100 399	118 702
Võlakirjad		0	0	10 512	5 594	16 106
Rendikohustised	17	10	19	73	313	415
Võlad tarnijatele	18	751	1 253	0	0	2 004
Muud võlad		703	99	84	128	1 014
Kokku		2 092	2 719	26 996	106 434	138 241

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

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenu ja rendikohustiste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2022 on ettevõttel intressikandvaid kohustisi 118 541 tuhat eurot (31.12.2021: 104 070 tuhat eurot), millest ca 86% on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga), vt lisa 17.

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Intressiriski maandamiseks on sõlmitud „OTC Interest Rate SWAP“ leping, mis on seotud ühe osaga SEB Pank AS laenu summas 18 233 tuhat eurot, mis on täies mahus kasutusele võetud ning mille laenujääk seisuga 31.12.2022 on 17 021 tuhat eurot (2021: 17 627) tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2022 oli 6 kuu euribor 2,732% (31.12.2021 -0,544%). Kui 6-kuuline Euribor tõuseks 1% võrra siis 31.12.2022 seisuga kontserni euriboriga seotud laenukohustiste intressikulu suureneks 1 016

tuhande euro võrra eurot (2021: 392 tuhat eurot). Kui 6-kuuline euribor langeks 1% võrra siis 31.12.2022 seisuga kontserni euriboriga seotud laenukohustiste intressikulu väheneks 1 016 tuhande euro võrra, 31.12.2021 seisuga euribori langus laenude intressikuludele mõju ei avalnud.

Seisuga 31. detsember 2022 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Fikseeritud intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	10 162	162
Fikseeritud intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	6 494	16 655
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	12 416	31 453
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	89 469	55 800
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	9	6 200	6 200

Valuutakursirisk

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

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

Kapitaliriski juhtimine

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

	31.12.2022	31.12.2021
Omakapitali suhe koguvaradesse	56%	53%
Kohustiste suhe koguvaradesse	44%	47%

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

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

Äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt kakskümmend viis tuhat (25 000) eurot;

- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist.

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

Vastavalt Mainor Ülemiste AS kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital 12 800 tuhat eurot ja maksimumkapital 51 200 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 18 200 tuhat eurot ja netovara 155 339 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara kasvatamine läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et kontserni omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2022: 55,8% ja 31.12.2021: 53,2%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern väljaüritavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava pinna kogumaht seisuga 31.12.2022 oli 119,6 tuhat m² (31.12.2021: 112,1 tuhat m²).

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 01.01.2021		151 700
Ostud ja parendused		13 056
Kasum õiglase väärtuse muutusest	22	2 204
Saldo seisuga 31.12.2021		166 960
Ostud ja parendused		16 859
Kasum õiglase väärtuse muutusest	22	12 961
Saldo seisuga 31.12.2022		196 780

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

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

Kontsernile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2022 seisuga on 196 780 tuhat eurot (31.12.2021: 166 960 tuhat eurot), millest 166 430 tuhat eurot (2021: 138 940 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 30 350 tuhat eurot (2021: 28 020 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoogude põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 92,5 tuhat m² (2021: 99,6 tuhat m²); lähtutud olemasolevast renditasemest 3,0 – 34,0 eurot/m² (2021: 2,0 - 32,0 eurot/m²), vakantsist kuni 10% (2021: 10%), diskontomäär 8,8%-9,7% (2021: 8,5-9,5%), kapitalisatsioonimäär 6,8%-9% (2021: 7,5-10%) ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat (2021: 1 kuni 15 aastat).

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 256,8 tuhat m² (2021: 245,5 tuhat m²) ning selle välja arendamise ajaplaan on 2023 kuni 2030. Ehituskulu varieerub alates 725 eurot/m² (2021: 600 eurot/m²) tööstusruumide ehitamise puhul kuni 1 275 euronit/m² (2021: 1 050 euronit/m²) kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 6,75 eurot/m² ja 15,5 eurot/m² (2021: 5,8 eurot/m² ja 13,5 eurot/m²). Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 40% (2021: 45%), vakantsiga mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5%-7% (2021: 5%-7%) peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% (2021: 9,5%) ning kapitalisatsioonimääraks äripinna puhul 8% (2021: 8%) ja tootmispinna puhul 8,25% (2021: 8,5%).

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

	Õiglane väärtus	Üüri hind/m ² muutus		Kapitalisatsiooni- määra muutus	
(tuhandetes eurodes)		5%	-5%	5%	-5%
Hinnatud läbi üüri rahavoogude	166 430	173 960	156 545	160 745	172 705
Hinnatud läbi ehitusõiguse	30 350	42 830	17 820	23 150	38 255
KOKKU	196 780	216 790	174 365	183 895	210 960

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 9 504 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 8 925 tuhat eurot, osutati kinnisvaraga seotud teenuseid, majutus- ja konverentsiteenuseid 6 740 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 4 151 tuhat eurot (lisa 21). Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 6 402 tuhat eurot (2021: 4 044 eurot), sh. edasimüüdud teenuste kulu 5 615 tuhat eurot (2021: 3 401 tuhat eurot) vaata lisa 23.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 16 859 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 683 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 17% ja kapitaliseeritud projektijuhtimise tasusid 209 tuhat eurot) eelmisel aruandeperioodil vastavalt 13 056 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 201 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 6% ja kapitaliseeritud laenu sõlmimise tasu 84 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2022 on kinnisvarainvesteeringute ostudes arvestatud tasumata ehitusarveid summas 1 217 tuhat eurot (2021: 3 417 tuhat eurot). Rendi tingimustel soetati kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid ja üürnikele edasirenditavaid seadmeid ja sisustust summas 399 tuhat eurot (2021: 0 eurot).

Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 17.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)		Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ette-maksed	Kokku
01.01.2021-31.12.2021					
Saldo seisuga 01.01.2021		30	70	10	110
Ostud ja parendused		37	42	82	161
Ümberkvalif.immateriaalsesse põhivarasse	8	0	0	-10	-10
Mahakandmised		0	-13	0	-13
Müügid		-40	-1	0	-41
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum		13	14	0	27
Perioodi amortisatsioonikulu		-9	-53	0	-62
Jääkmaksumus 31.12.2021		31	59	82	172
sh soetusmaksumus		38	278	82	398
sh akumulieeritud kulum		-7	-219	0	-226

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ette-maksed	Kokku
01.01.2022-31.12.2022					
Saldo seisuga 01.01.2022		31	59	82	172
Ostud ja parendused		0	65	46	111
Ümberkvalif.ettemaksudest materiaalsesse põhivarasse		0	128	-128	0
Mahakandmised		0	-71	0	-71
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum		0	71	0	71
Perioodi amortisatsioonikulu		-9	-84	0	-93
Jääkmaksumus 31.12.2022		22	168	0	190
sh soetusmaksumus		38	400	0	438
sh akumulieeritud kulum		-16	-232	0	-248

Masinate ja seadmete koosseisus kajastub kapitalirendi korras soetatud sõiduauto, mille jääkmaksumus seisuga 31.12.2022 on 23 tuhat eurot (31.12.2021 31 tuhat eurot).

2022. a. ja 2021. a. 31. detsembri seisuga oli kontserni materiaalsete põhivaraobjektide bilansiline väärtus arvestatuna soetusmaksumuse meetodil ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Arvutiprogrammid ja litsentsid	Kokku
01.01.2021-31.12.2021			
Jääkmaksumus 01.01.2021		136	136
Immateriaalse põhivara ost		21	21
Ümberkvalifitseerimine ettemaksetest	7	10	10
Perioodi amortisatsioonikulu		-75	-75
Jääkmaksumus 31.12.2021		92	92

sh soetusmaksumus	253	253
sh akumulieeritud kulum	-161	-161
01.01.2022-31.12.2022		
Jääkmaksumus 01.01.2022	92	92
Immateriaalse põhivara ost	19	19
Perioodi amortisatsioonikulu	-62	-62
Immateriaalse põhivara mahakandmine	-157	-157
Maha kantud immateriaalse põhivara kulum	157	157
Jääkmaksumus 31.12.2022	49	49
sh soetusmaksumus	115	115
sh akumulieeritud kulum	-66	-66

Immateriaalse põhivarana kajastatakse arvutiprogramme, kodulehekülje arendusi ja litsentse.

Lisa 9. Ettemaksed

Mittefinantsvarad

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2022	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Maksude ettemaksed	12	197	197
Muud nõuded ja ettemaksed		95	95
Mittefinantsvarad kokku		292	292

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

Lisa 10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2022	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta
Finantsvarad			
Nõuded ostjate vastu	11	2 412	2 412
Eeldatav krediitkajuhjum	11	-431	-431
Intressinõue		11	11
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	33	9 228	9 228
Finantsvarad kokku		11 220	11 220

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

Nõuetes Mainor AS kontserni ettevõtete vastu sisaldub nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 9 154 tuhat eurot (31.12.2021: 8 967 tuhat eurot). 2022. aastal arvestati nõudelt intresse 186 tuhat eurot (2021: 197 tuhat eurot). Nõude intress on 3%, mis on ligilähedane kontserni laenu turuintressile. Sellest tulenevalt on nõude bilansiline väärtus ligilähedane tema õiglasele väärtusele. Õiglast väärtust leitakse rahavoogu turuintressimääraga diskonteerides.

Täiendav info ka lisas 33.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11. Nõuded ostjate vastu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu	10	2 412	1 815
Eeldatav krediidikahjum	10	-431	-194
Kokku		1 981	1 621
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-194	-68
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõudeid	25	7	4
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	25	-281	-130
Lootusetuks tunnistatud nõuded		44	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	10	-431	-194

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 12. Maksuvõlad ja ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		31.12.2022		31.12.2021	
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks		197	0	299	0
Üksikisiku tulumaks		0	36	0	29
Sotsiaalmaks		0	57	0	46
Muud maksud		0	8	0	6
Kokku	9,18	197	101	299	81

Lisa 13. Investeeringud tütarettevõttesse

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

Registrikood	Nimetus	Asukohariik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2022 (%)	Osaluse määr 31.12.2021 (%)
12804904	Öpiku Majad OÜ	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Eesti	Majutusteenuse osutamine	100 %	100%
12783421	Spacex Eesti OÜ	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	100 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2021	Omandamine	31.12.2022
Öpiku Majad OÜ	10 250	0	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	2	430	432
Kokku	10 252	430	10 682

2022. aasta I kvartalis tegi emaettevõtte Mainor Ülemiste AS sissemakse tütarettevõtte Ülemiste City Residences OÜ vabatahtlikku reservi summas 430 tuhat eurot ja 2023. aasta I kvartalis summas 100 tuhat eurot omakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetega. Juhatuse otsusel ei konsolideerita Spacex Eesti OÜd grupi aruandesse, sest ettevõttel alates 2018. aasta juunist majandustegevust ei toimu.

Lisa 14. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Asukohariik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2022 (%)	Osaluse määr 31.12.2021 (%)
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	49 %	49 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

(tuhandetes eurodes)	31.12.2021	Aktsiate tagasiost	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2022
Technopolis Ülemiste AS	46 490	0	-1 495	13 860	58 855
	46 490	0	-1 495	13 860	58 855

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2020	Aktsiate tagasiost	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2021
Technopolis Ülemiste AS	44 574	-1 960	-1 405	5 281	46 490
	44 574	-1 960	-1 405	5 281	46 490

Seisuga 31.12.2022 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 120 112 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste ASi osalus 58 855 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste ASile antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste ASil õigus nõuda, et Technopolis Holding OYJ ostaks Mainor Ülemiste ASile kuuluvad Technopolis Ülemiste AS aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga.

Technopolis Ülemiste AS olulisemad finantsnäitajad:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Käibevara	9 626	6 758
Põhivara	215 248	195 136
Lühiajalised kohustised	5 845	5 103
Pikaajalised kohustised	98 917	101 913
Omakapital	120 112	94 878
Müügitulu	22 022	20 879
Ärikasum	31 462	13 511
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	28 803	11 261
Koondkasum	28 285	10 779

Veebruaris 2023 ostis Technopolis Ülemiste AS omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 4 000 tuhat eurot, millest Mainor Ülemiste ASile maksti välja 1 960 tuhat eurot.

Lisa 15. Raha ja raha ekvivalendid

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod pankades	10 830	12 927
Sularaha kassas	2	0
Kokku	10 832	12 927

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

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Pangad krediidiireitinguga A	10 614	12 827
Pangad krediidiireitinguga B	216	100

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisa 5.

Lisa 16. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2022	31.12.2021
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	30 333 333	30 333 333
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	0,60	0,60
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	18 200	18 200

Mainor Ülemiste AS aktsiakapital koosneb 30 333 333 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,60 eurot, mis jagunevad alljärgnevalt:

- Smart City Group, kellele kuulub 25 430 311 aktsiat
- LOGiT Eesti AS, kellele kuulub 4 903 022 aktsiat

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

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

Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek kontserni kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel. Potentsiaalne tingimuslik tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel, on toodud välja lisas 32.

2022. aastal maksti aktsionäridele dividende summas 1 580 tuhat eurot (2021. aastal: 1 500 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 5,21 eurosent (2021. aastal: 4,94 eurosent aktsia kohta).

Vastavalt Mainor Ülemiste AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali kuni põhikirjas sätestatud piirmääran. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. Mainor Ülemiste AS reservkapital ületab põhikirjas kehtestatud suurust 100 tuhande euro võrra.

Lisa 17. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	103 169	12 489	90 680	0
Võlakirjad	15 000	10 000	5 000	0
Rendikohustus	372	88	284	0
Kokku	118 541	22 577	95 964	0

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

Pangalaenu sisalduvad alljärgnevad laenukohustised:

- COOP Pank ASile 3 464 tuhat eurot (2021: 3 743 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 283 tuhat eurot (2021: 3 743 tuhat eurot);
- LHV Pank ASile 21 523 tuhat eurot (2021: 21 650 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 76 tuhat eurot (2021: 19 982 tuhat eurot);
- OP Bank Eesti Filiaalile 17 015 tuhat eurot (2021: 18 174 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 10 199 tuhat eurot (2021: 6 529 tuhat eurot); tütarettevõtte OÜ Öpiku Majad laenu lühiajaline osa summas 9 563 tuhat eurot pkendatakse 2023. aasta teises pooles.
- SEB Pank ASile 61 167 tuhat eurot (2021: 45 422 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 1 931 tuhat eurot (2021: 1 323 tuhat eurot).

Pangalaenu intressid jäävad vahemikku euribor + 1,8% - euribor + 4,95%.

Laenu tagastamistähtjad on aastatel 2023-2028.

2022. aastal sai Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ pangalaenu 17 068 tuhat eurot (2021: 13 056 tuhat eurot) ja tagastati pangalaenu 2 888 tuhat eurot (2021: 9 027 tuhat eurot), sõlmiti rendikohustisi summas 399 tuhat eurot (2021: 37 eurot) ja tasuti rendikohustisi summas 108 tuhat eurot (2021: 93 tuhat eurot).

Mainor Ülemiste AS viis läbi veebruaris 2023 4-aastaste tagamata võlakirjade esmaemissiooni suunatud pakkumise kogusummas 10 miljonit eurot (õigusega suurendada kuni 15 miljoni euroni). Investorid märkisid võlakirju kokku 12 106 000 euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust 1,2 korda rohkem. Mainor Ülemiste juhatus otsustas rahuldada kõik märkimised ja suurendada emissiooni 12 106 000 euroni. Võlakirjade pakkumise müügihind oli võrdne nominaalväärtusega ning võlakirjade fikseeritud intressimäär on 8,5% aastas. Lõppenud pakkumine oli esimene osa ettevõtte tagamata võlakirjade programmist maksimaalse kogumahuga 20 miljonit eurot, millest saadavaid vahendeid plaanitakse kasutada Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud Mainor Ülemiste 05.04.2023 võlakirjade refinantseerimiseks.

2021. aasta juunis viidi läbi 10 000 tuhande euro suuruse tagamata võlakirjaemissiooni I etapp summas 5 000 tuhat eurot lunastustähtajaga 10.06.2026 ja intressiga 4,75%.

Jaauanuaris 2023 allkirjastati SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaatlaenuleping 15,4 miljoni euro ulatuses.

Laenu tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ kinnistuid bilansilise väärtusega 196 780 tuhat eurot (31.12.2021: 166 960 tuhat eurot) ja Technopolis Ülemiste AS aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022 oli 58 855 tuhat eurot (31.12.2021: 46 490 tuhat eurot). Tagatiste väärtus seisuga 31.12.2022 on kokku 245 907 tuhat eurot (31.12.2021: 200 717 tuhat eurot).

Lisa 18. Võlad hankijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	Lisa	31.12.2022	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 004	2 004	0
Muud võlad		248	248	0
sh intressivõlad		248	248	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		528	528	0
Finantskohustised kokku		2 780	2 780	0
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		224	224	0
Maksuvõlad	12	101	101	0
Tulevaste perioodide tulud		95	95	0
Mittefinantskohustised kokku		420	420	0
KOKKU		3 200	3 200	0

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

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Ülalolevate finantskohustiste tingimused:

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

Lisa 19. Saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	Lisa	31.12.2022	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed		977	567	410

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

Saadud ettemaksetena on kajastatud üürikuult saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele.

Lisa 20. Eraldised

(tuhandetes eurodes)	31.12.2021	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2022
Töövõime kaotuse kompensatsioon	197	-36	161
sh lühiajalised	39	-6	33
sh pikaajalised	158	-30	128

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste tasumise kohustis.

Lisa 21. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu		1 849	1 240
Haldusteenuste müügitulu		4 891	2 911
Müügitulud kliendilepingutest kokku		6 740	4 151
Renditulud			
Kasutusrendi tulu	31	9 504	8 925
Renditulud kokku		9 504	8 925
Müügitulu kokku		16 244	13 076

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Müügitulud kliendilepingutest			
Haldusteenuste müügitulu		4 891	2 911
Konverentsiteenuse müügitulu		102	54
Majutusteenuse müügitulu		869	564
Parkimise müügitulu		450	325
Valgusreклаami müügitulu		31	31
Ühekordsete teenuste müügitulu		397	266
Müügitulud kliendilepingutest kokku		6 740	4 151

Renditulud

Kasvukontori üüritulu	287	291
Büroopinna üüritulu	6 077	5 575
Tootmispinna üüritulu	1 498	1 599
Muu pinna üüritulu	1 546	1 373
Garaazi üüritulu	96	87
Renditulud kokku	9 504	8 925
Müügitulu kokku	16 244	13 076

Lisa 22. Muud äritulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	12 961	2 204
Sihtfinantseerimine EAS		0	25
Saadud leppetrahvid		232	0
Muud äritulud		5	17
Kokku		13 198	2 246

Lisa 23. Müügikulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Elektrienergia		-2 531	-1 405
Soojusenergia		-1 283	-506
Vesi – ja kanalisatsioon		-171	-129
Puhastusteenused		-965	-828
Riiklikud ja kohalikud maksud		-72	-72
Kinnisvara haldamise kulud		-757	-649
Muud		-623	-455
Kokku		-6 402	-4 044

Lisa 24. Turustuskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Tööjõukulud	26	-91	-68
Reklaamikulud, PR		-194	-153
Kokku		-285	-221

Lisa 25. Üldhalduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Mitmesugused bürookulud		-21	-25
Koolituskulud		-17	-17
Eeldatav krediidikahjum	11	-274	-130
Tööjõukulud	26	-1 029	-1 099
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-1	27
Amortisatsioonikulu	7,8	-155	-137
Kindlustuskulud		-41	-37
Juhtimistasud		-360	-360
Panga teenustasud		-63	-15
IT kulud ja programmide haldus		-92	-81
Juriidilised-, arendus-, konsultatsiooni- ja muud kulud		- 1 376	- 1 198
Kokku		-3 429	-3 072

Lisa 26. Tööjõukulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Palgakulu	-828	-857
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-277	-288
Pensionikulu	0	-13
Pensionikulu sotsiaalmaks	0	-4
Haigushüvitis	-6	-2
Puhkusereserv	-9	-3
Kokku	-1 120	-1 167
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	20	19

Tööjõukulusid on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra summas 209 tuhat eurot (2021: 0 eurot), vaata ka lisa 6. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 33.

Lisa 27. Muud ärikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Muud ärikulud	-16	-18
Kokku	-16	-18

Lisa 28. Intressitulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Muud intressitulud	33	257	293
Intressitulud muudelt nõuetelt		0	5
Tulu tuletisinstrumentidelt		356	0
Kokku		613	298

Lisa 29. Intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Intressikulud laenudelt		-2 400	-2 149
Limiiditasud		-9	-6
Intressikulud rendikohustistelt		-2	-3
Intressikulud võlakirjadelt		-788	-669
Intressikulud tuletisinstrumentidelt		-100	-182
Kokku		-3 299	-3 009

Lisa 30. Muud finantstulud ja -kulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Muud finantskulud		-0	-83
Muud finantskulud seotud Mainor grupiga	33	-67	-165
Kokku		-67	-248

Lisa 31. Kasutusrent

Kontsern kui rendileandja

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispindu.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2022	2021
Kasutusrenditulu	21	9 504	8 925
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		9 910	8 203
1-5 aasta jooksul		20 345	14 068
Üle 5 aasta		3 277	1 559
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	196 780	166 960

Mainor Ülemiste AS on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

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

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

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis on kokku lepitud lepingus või mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud Eesti tarbijahinnaindeksile (THI), kuid on ka erinevaid kokkuleppeid või kehtestatud piirmäär, mida ei või ületada.

Lisa 32. Tulumaks

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2022	2021
Jaotamata kasum	104 819	96 132
Aruandeperioodi kasum	30 400	10 267
Kasum enne maksustamist kokku	135 219	106 399
Arvestuslik tulumaks arvestatult 14% maksumäärale	0	0
Arvestuslik tulumaks arvestatult 20% maksumäärale	27 044	21 280
Arvestuslik tulumaks kokku	27 044	21 280
Aruandeperioodil väljakuulutatud ja makstud dividendid	1 580	1 500
Maksuvabalt edasi makstud dividendid	1 495	1 405
Maksustamisele kuuluvad dividendid 20% maksumäärale	34	75
Maksustamisele kuuluvad dividendid 14% maksumäärale	51	20
Arvestatud tulumaks 20% maksumäärale	-9	-19
Arvestatud tulumaks 14% maksumäärale	-8	-3
Aruandeperioodi tulumaksukulu	-17	-22
Efektiivne tulumaksu määr	0,06%	0,2%

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 135 219 tuhat eurot (31.12.2021: 106 399 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. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu osaliselt 14/86 ja osaliselt 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

2022. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 27 044 tuhat eurot (31.12.2021: 21 280 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 108 175 tuhat eurot (31.12.2021: 85 119 tuhat eurot). 2022. aastal väljamakstud dividendidelt maksis Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu 17 tuhat eurot (2021: 22 tuhat eurot), sest väljamaksmisele kuulunud dividendide summa oli 85 tuhande euro (2021: 95 tuhande euro) võrra suurem Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidest.

Lisa 33. Tehingud seotud osapooltega

Mainor Ülemiste ASi seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS läbi emaettevõtte Smart City Group AS
- Ettevõtte omanikud: Smart City Group AS (83,84%), Logit Eesti AS (16,16%)
- Technopolis Ülemiste AS

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	Nõuded 31.12.2022	Kohustised 31.12.2022	Nõuded 31.12.2021	Kohustised 31.12.2021
<i>(tuhandetes eurodes)</i>				
Emaettevõtte	9 154	0	8 967	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	74	528	59	412
Technopolis Ülemiste AS	16	103	8	77
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	0	2	77	1

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes
2022. aastal

	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
<i>(tuhandetes eurodes)</i>				
Technopolis Ülemiste AS	933	155	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	3 825	1 177	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	68	83	0	0

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes
2021. aastal

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

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2022. aastal tehti tehinguid, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Doranova Baltic OÜ, Mairenestal OÜ, Tallinn International School OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2022. aastal tehti tehinguid olid: Nets OÜ, Kristosten OÜ, Disain Pluss OÜ, RVVE Grupp OÜ, Nordic Financial Services OÜ, Tooma Energia, Guide2Industry OÜ, Ekast AS, Ülemiste Center OÜ, RS Büroo OÜ, Flennert OÜ, SA Emili Kool.

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

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid investeeringuid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 223 tuhat eurot, eelneval aruandeaastal vastavalt 130 tuhat eurot.

Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 257 tuhat eurot (2021: 293 tuhat eurot) eurot ja intressikulu 0 eurot (2021: 15 tuhat eurot) ning muid finantskulusid 67 tuhat eurot (2021: 165 tuhat eurot).

Technopolis Ülemiste AS maksis aruandeaastal dividende 1 495 tuhat eurot (2021: 1 405 tuhat eurot).

Juhatus- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 251 tuhat eurot (2021: 277 tuhat eurot).

Lisa 34. Sündmused pärast aruandekuupäeva

Jaanuaris 2023 alustati aadressil Sepapaja 12 Tervisemaja 2 seitsmekorruselise hoone ehitustöödega, valmimisajaks on juuli 2024. Projekti maksumuseks on 20,5 miljonit eurot, millest 15,4 miljoni euro ulatuses on rahastajaks SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat, laenuleping allkirjastati jaanuaris 2023.

Veebruaris 2023 ostis Technopolis Ülemiste AS omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 4 000 tuhat eurot, millest Mainor Ülemiste ASile maksti välja 1 960 tuhat eurot.

Mainor Ülemiste AS viis läbi veebruaris 2023 4-aastaste tagamata võlakirjade esmaemissiooni suunatud pakkumise kogusummas 10 miljonit eurot (õigusega suurendada kuni 15 miljoni euron). Investorid märkisid võlakirju kokku 12 106 000 euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust 1,2 korda rohkem. Mainor Ülemiste juhatus otsustas rahuldada kõik märkimised ja suurendada emissiooni 12 106 000 euron. Võlakirjade pakkumise müügihind oli võrdne nominaalväärtusega ning võlakirjade fikseeritud intressimäär on 8,5% aastas. Lõppenud pakkumine oli esimene osa ettevõtte tagamata võlakirjade programmist maksimaalse kogumahuga 20 miljonit eurot, millest saadavaid vahendeid plaanitakse kasutada Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud Mainor Ülemiste 05.04.2023 võlakirjade refinantseerimiseks. Lõppenud emissioon oli edukas kõigis kolmes Balti riigis ning kokku osales 100 investorit.

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

Lisa 35. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

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

Finantsseisundi aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2022	31.12.2021
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	60 230	58 020
Materiaalne põhivara	189	171
Immateriaalne põhivara	38	77
Investeeringud tütarettevõtetesse	10 682	10 252
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	58 855	46 490
Ettemaksed	55	39
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26 552	27 054
Raha ja raha ekvivalendid	7 538	11 622
VARAD KOKKU	164 139	153 725
OMAKAPITAL		
Aktiivkapital nimiväärtuses	18 200	18 200
Reservkapital	1 920	1 920
Jaotamata kasum	81 723	79 276
Aruandeperioodi kasum	13 263	4 027
Omakapital kokku	115 106	103 423
KOHUSTISED		
Eraldised	161	197
Laenukohustised	47 464	48 589
Võlad hankijatele ja muud võlad	995	1 014
Saadud ettemaksed	413	502
KOHUSTISED KOKKU	49 033	50 302
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	164 139	153 725

Kasumi- ja muu koondkasumiaruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2022	2021
Müügitulu	6 433	5 425
Müügikulu	-2 770	-1 867
Brutokasum	3 663	3 558
Turustuskulud	-282	-191
Üldhalduskulud	-3 505	-2 972
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	13 860	5 281
Muud äritulud	555	28
Muud ärikulud	-16	-791
Ärikasum	14 275	4 913
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressitulud	1 271	1 320
Intressikulud	-2 199	-1 936
Muud finantstulud ja -kulud	-67	-248
Finantstulud ja -kulud kokku	-995	-864
Kasum enne maksustamist	13 280	4 049
Tulumaks	-17	-22
Aruandeperioodi puhaskasum	13 263	4027
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	13 263	4 027

Rahavoogude aruanne:

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Kasum enne maksustamist	13 280	4 049
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	145	127
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-510	782
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	-13 860	-5 281
Muud finantstulud ja- kulud	67	248
Intressitulud	-1 271	-1 320
Intressikulud	2 199	1 936
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 487	-905
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	-212
Rahavood äritegevusest kokku	1 537	-576
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	2
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-157	-97
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-1 656	-1 071
Sissemakse tütarettevõtte omakapitali	-430	0
Antud laenude tagasimaksed	185	0
Saadud intressid	86	257
Saadud dividendid	1 495	1 405
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 960
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-477	2 456
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	6 125
Saadud võlakirjade emiteerimisest	0	5 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 109	-7 251
Rendi põhiosa maksed	-15	-21
Makstud intressid	-2 258	-1 970
Muud väljaminekud finantseerimistegevusest	-165	-150
Makstud dividendid	-1 580	-1 500
Dividendide tulumaks	-17	-22
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-5 144	211
Rahavood kokku	-4 084	2 091
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 622	9 531
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 084	2 091
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	7 538	11 622

Omakapitali muutuste aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktisia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2021	18 200	1 920	97 802	117 922
Aruandeperioodi kasum	0	0	4 027	4 027
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku	0	0	4 027	4 027
Makstud dividendid	0	0	-1 500	-1 500
Saldo 31.12.2021	18 200	1 920	83 303	103 423
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	33 746	33 746
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 252	-10 252
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	18 200	1 920	106 797	126 917
Aruandeperioodi kasum	0	0	13 263	13 263
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi muukoondkasum kokku	0	0	13 263	13 263
Makstud dividendid	0	0	-1 580	-1 580
Saldo 31.12.2022	18 200	1 920	94 986	115 106
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	50 980	50 980
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 682	-10 682
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	18 200	1 920	135 284	155 404

Erinevus konsolideeritud ja konsolideerimata omakapitali vahel on seotud Ülemiste City Residences OÜ kahjumiga.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mainor Ülemiste AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Mainor Ülemiste AS ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

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

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

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

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

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

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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- ▶ teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- ▶ omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- ▶ hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- ▶ teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima 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 kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- ▶ hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- ▶ hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Tallinn, 6. aprill 2023



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

Kasumi jaotamise ettepanek

Mainor Ülemiste AS juhatus teeb ettepaneku jaotada kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta puhaskasum 30 400 tuhat eurot alljärgnevalt:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2022
Kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasum enne aruandeperioodi kasumi jaotamist	104 819
Dividendide jaotamine	1 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale kantav aruandeperioodi kasum	28 900
Kontserni jaotamata kasum pärast aruandeperioodi kasumi jaotamist	133 719

Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2022- 31.12.2022
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	9 504
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	6 740
	Müügitulu kokku	16 244

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3568000	55.46%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2185000	33.97%	Ei
Peakontorite tegevus	70101	680000	10.57%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53046992
E-posti aadress	info@mainorulemiste.ee
Veebilehe aadress	https://www.mainorulemiste.ee/