

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Mainor Ülemiste AS

registrikood: 10348595

tänavanimi: Lõõtsa 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 620 7530

faks: +372 610 1120

e-posti aadress: info@ulemistecity.ee

veebilehe aadress: www.ulemistecity.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

2012. aastal ettevõtte tegeles eelkõige olemasolevate hoonete renoveerimise, korda tehtud pindade väljaüürimisega ning uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega. Renoveeriti hooned kinnistutel Sepapaja tn 10, 12, 14, Sepise 8. Üüritava pind suurenes 6,4 tuhande m² võrra ja moodustas aasta lõpuks 67,8 tuhat m². Laiendati Ülemiste City lasteaeda Kalli-Kalli. Mainor Ülemiste AS investeeris 1 672 tuhat eurot hoonete ja seadmete parendamisse, et muuta ettevõtluskeskkonda atraktiivsemaks ja efektiivsemaks. Kokku investeeriti 3 485 tuhat eurot. Investeeringute katteks võeti laenu 2 691 tuhat eurot.

Keskmine üürihind tõusis 11% võrra ehk 2,52 euroni /m². AS Mainor Ülemiste kinnisvarainvesteeringute väärtus on 43 730 tuhat eurot. AS Mainor Ülemiste osaluse väärtus Technopolis Ülemiste AS-is on 16 065 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 2 947 tuhande euro võrra. Mainor Ülemiste AS osales Technopolis Ülemiste AS-i aktsiakapitali laiendamises omapoolse sissemaksega summas 1 813 tuhat eurot, mis oli vajalik kinnistule Lõdtsa 8 kolme uue 10. korruselise büroohoone ehitamise rahastamiseks, kus alates 2013. aasta sügisest hakkab ruume üürima Maksu- ja Tolliamet ja teised kliendid. Arendati koostööd AS-iga Technopolis Ülemiste omavahelise teenustetaseme lepingu alusel.

Mainor Ülemiste AS-is oli 2012. aastal 7 töötajat, kellele on arvestatud tasu 115 tuhat eurot (lisa 22), mis sisaldab 11,5 tuhat eurot tasu tegevjuhtkonnale.

AS Mainor Ülemiste käive moodustas 2012. aastal 2 183 (2011: 1 553) tuhat eurot, muud äritulud 234 (2011: 3 754) tuhat eurot ja puhaskasum 2 462 (2011: 5470) tuhat eurot. Ettevõtte omakapital on 64 003 tuhat eurot.

Arendatakse Ülemiste piirkonna CBD (Central Business District) kontseptsiooni, töötatakse välja Ülemiste City arengukava, koos piirkonna teiste ettevõtjatega "Ülemiste trammitee" lahendust, mis peaks tagama trammiiühenduse Tallinna Lennujaamaga. Valminud on Ülemiste multifunktsionaalse ürituskeskuse eskiisprojekt.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2012	2011
1.Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	3,92%	9,3%
2.Vara puhasrentaablus – ROA (%)	3,72%	9,02%
3.Käibe ärirentaablus (%)	53,73%	288,9%
4.Käibe puhasrentaablus (%)	112,83%	352,2%
5.Lühiajalise kohustuste kattekordaja	38,72	37,36
6.Müügitulu juurdekasvutempo (%)	40,57%	-64,5%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

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

2013. aastal on kavas suurendada üüritulu võrreldes 2012. aastaga 13% ja teenida kasumit 2 157 tuhat eurot. Kavas on lõpetada kinnistul Keevise 2 asuva hoone renoveerimine ja ruumid üürile anda vastavalt sihtasutusega Innove sõlmitud 5-aastasele üürilepingule Tallinna Euroopa Koolile. Euroopa Kooli eesmärgiks on ühtse hariduse võimaldamine Euroopa Liidu teenistujate ja diplomaatide lastele, sealhulgas Tallinnas tegutsemist alustanud Euroopa IT- agentuuri töötajate lastele. Renoveeritakse kinnistul Suur-Sõjamäe tn 14b asuvat hoonet. I etapil on kavas ette valmistada ja üürile anda 14 800 m² tootmis- ja äripindu. Jätkatakse kinnistule Valukoja tn 8/Sepise tn 9 rajatava büroohoone kompleksi projekteerimist. Võetakse osa Lõdtsa tn 8 kolmiktorni ehitamise omanikupoolses rahastamises Technopolis Ülemiste AS-is.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 003	131	2
Finantsinvesteeringud	16 065	13 118	6
Nõuded ja ettemaksed	7 821	8 530	3,4,5
Varud	6	6	7
Kokku käibevara	24 895	21 785	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	43 730	41 830	8
Materiaalne põhivara	13	12	9
Immateriaalne põhivara	44	53	10
Kokku põhivara	43 787	41 895	
Kokku varad	68 682	63 680	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	144	110	11,13
Võlad ja ettemaksed	458	432	14
Eraldised	41	41	15
Kokku lühiajalised kohustused	643	583	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 588	1 060	13
Võlad ja ettemaksed	248	286	14
Eraldised	200	211	15
Kokku pikaajalised kohustused	4 036	1 557	
Kokku kohustused	4 679	2 140	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	19 200	19 200	17
Kohustuslik reservkapital	821	426	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 519	36 444	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 463	5 470	
Kokku omakapital	64 003	61 540	
Kokku kohustused ja omakapital	68 682	63 680	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	2 183	1 553	18
Muud äritulud	234	3 747	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-378	-214	20
Mitmesugused tegevuskulud	-662	-464	21
Tööjõukulud	-172	-116	22
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13	-11	9,10
Muud ärikulud	-19	-9	23
Ärikasum (kahjum)	1 173	4 486	
Finantstulud ja -kulud	1 290	984	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 463	5 470	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 463	5 470	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 173	4 486	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13	11	9
Muud korrigeerimised	43	-3 737	8
Kokku korrigeerimised	56	-3 726	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	709	1 353	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-23	-38	
Kokku rahavood äritegevusest	1 915	2 075	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5	-10	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1	0	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 672	-1 897	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 813	-784	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 489	-2 691	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 691	1 895	
Saadud laenude tagasimaksed	-108	-1 085	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-21	-20	
Makstud intressid	-116	-93	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 446	697	
Kokku rahavood	872	81	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	131	50	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	872	81	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 003	131	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	20 452	426	35 192	56 070
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	20 452	426	35 192	56 070
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 470	5 470
Muud muutused omakapitalis	-1 252	0	1 252	0
31.12.2011	19 200	426	41 914	61 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 463	2 463
Muutused reservides	0	395	-395	0
31.12.2012	19 200	821	43 982	64 003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2012.a ja lõppes 31. detsember 2012.a. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsvarad

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

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

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

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

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

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

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

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

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

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

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

Sidusettevõtteid, mis soetamishetkel vastavad juhendis RTJ 5 kirjeldatud müügiotol põhivara kriteeriumitele, kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügiikulutused või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam. Sellised osalused klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks ning kajastatakse bilansis käibevarana.

Varud

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnati seisuga 31.12.2012 rahavoo ja ehitusõiguse väärtuse põhjal.

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

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

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

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

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

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

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

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

Vara väärtuse vähenemine

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar, tööriistad, sisseseade	3-5 aastat
Masinad ja seadmed	5-20 aastat
Immateriaalne põhivara	5-10 aastat

Rendid

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

kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

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

Finantskohustused

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Maksustamine

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

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

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

Seotud osapooled

AS Mainor Ülemiste aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtet, sidusettevõtet ja teisi kontserni kuuluvaid ettevõtteid;
- b) omanikke;
- c) nõukogu ning juhatuse liikmeid;
- d) eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

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

Rahavoogude aruanne

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	2	2
Arvelduskontod	1 001	129
Kokku raha	1 003	131

AS Mainor Ülemiste konto SEB pangas kuulub AS-i Mainor kontsernikonto koosseisu.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	332	332		
Ostjatelt laekumata arved	588	588		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-256	-256		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10		
Muud nõuded	7 472	7 472		
Ettemaksed	7	7		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 821	7 821		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	308	308		
Ostjatelt laekumata arved	676	676		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-368	-368		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0		
Muud nõuded	8 216	8 216		
Ettemaksed	6	6		
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 530	8 530		

Muude nõuete all summas 7 408 tuhat eurot on kajastatud nõuet koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu 30.09.2010 müüdüd 51% Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Technopolis Ülemiste ASi aktsiate müügi eest. 2012.a arvestati nõudele intressi 222 tuhat eurot.

2012. a vähendas AS Smart City Group nõuet 1 030 tuhande euro võrra.

Nõuet kinnistu müügi eest Erahariduskeskuse Kinnisvara AS vastu summas 64 tuhat eurot on kajastatud muude nõuete all lühiajalisena, tagasimakse lõpptähtaeg on vastavalt lepingu lisale hiljemalt 30.09.2013

Vaata ka lisa nr.4,5

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	588	676
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-256	-368
Kokku nõuded ostjate vastu	332	308
	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-368	-375
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	7
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-18	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	130	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-256	-368

Vaata ka lisa 3.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1	0	0
Käibemaks	10	0	0	4
Üksikisiku tulumaks	0	4	0	3
Sotsiaalmaks	0	8	0	6
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10	14	0	14

Vaata ka lisa nr.3,14

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Eesti	kinnisvaraalaane tegevus	49	49

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Technopolis Ülemiste AS	13 118	1 134	1 813	16 065
Kokku	13 118	1 134	1 813	16 065

Seisuga 31.12.2012 on sidusettevõtte omakapital 32 786 tuhat eurot ja AS-i Mainor Ülemiste osalus 16 065 tuhat eurot. 2012. aastal tehti sissemakseid vastavalt osalusele AS Technopolis Ülemiste aktsiakapitali summas 1 813 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on AS-le Mainor Ülemiste antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on AS-l Mainor Ülemiste õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks AS-le Mainor Ülemiste kuuluvad Technopolis Ülemiste aktsiad. Kuna müügioptsiooni õigus seisuga 31.12.2012 on jõustunud ja aktsionäride lepingus on fikseeritud aktsiate õiglase väärtuse hindamise kokkulepe, mille järgi aktsiate väärtus ei saa olla väiksem kui Technopolis Ülemiste AS vara hinnang kvartaalse vahearuande alusel ning lähtudes AS Mainor Ülemiste plaanidest, loeb juhatus põhjendatuks Technopolis Ülemiste aktsiate väärtuse kajastamise bilansis seisuga 31.12.2012 müügiotol lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Lisa 7 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	6	6
Kokku varud	6	6

Varude all on kajastatud raamatud "Ülemiste Vanake", mida realiseeritakse raamatupoodide kaudu.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	36 196
Ostud ja parendused	1 897
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 737
31.12.2011	41 830
Ostud ja parendused	1 672
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	228
31.12.2012	43 730

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 181	1 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-378	-214

Sõltumatu hindaja hindas kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2012 rahavoo ja ehitusõiguse väärtuse põhjal. Kinnisvarainvesteeringute väärtuseks hinnati 43 730 tuhat eurot. Renditulu vaata ka lisa 18.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010										
Soetusmaksumus	0	0	0	16	16	0	0	0	0	16
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-8	-8	0	0	0	0	-8
Jääkmaksumus	0	0	0	8	8	0	0	0	0	8
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6
Amortisatsioonikulu	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	0	-2
31.12.2011										
Soetusmaksumus	0	0	0	16	16	6	0	0	0	22
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-9	-9	-1	0	0	0	-10
Jääkmaksumus	0	0	0	7	7	5	0	0	0	12
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	5	0	0	0	5
Amortisatsioonikulu	0	0	0	-3	-3	-1	0	0	0	-4
31.12.2012										
Soetusmaksumus	0	0	0	16	16	11	0	0	0	27
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-12	-12	-2	0	0	0	-14
Jääkmaksumus	0	0	0	4	4	9	0	0	0	13

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	1	0
Arvutid ja arvutisüsteemid	1	0
Kokku	1	0

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	15	60	75
Akumuleeritud kulum	0	-6	-11	-17
Jääkmaksumus	0	9	49	58
Ostud ja parendused	0	0	4	4
Amortisatsioonikulu	0	-3	-6	-9
31.12.2011				
Soetusmaksumus	0	15	64	79
Akumuleeritud kulum	0	-9	-17	-26
Jääkmaksumus	0	6	47	53
Amortisatsioonikulu	0	-3	-6	-9
31.12.2012				
Soetusmaksumus	0	15	64	79
Akumuleeritud kulum	0	-12	-23	-35
Jääkmaksumus	0	3	41	44

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kinnisvarainvesteering	7	7			4,186%	EUR	2013
Kapitalirendikohustused kokku	7	7					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kinnisvarainvesteering	28	21	7		5,356%	EUR	2013
Kapitalirendikohustused kokku	28	21	7	0			

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	2 181	1 550
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	2 456	1 836
1-5 aasta jooksul	5 983	4 185
Üle 5 aasta	6 247	7 211
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	43 730	41 830
Kokku	43 730	41 830

AS Mainor Ülemiste on rendile andnud büroo- ja tootmispindu. Välja renditud kinnisvara bilansiline maksumus on toodud lisa 8. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu 2181 tuhat eurot (vaata müügitulu lisa 18).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	1	3
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	0	5
1-5 aasta jooksul	0	12

Lisa 13 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud SEB pangast	3 725	137	3 588		1,66-4,93%	EUR	2015-2017
Pikaajalised laenud kokku	3 725	137	3 588				
Kapitalirendikohustused kokku	7	7					
Laenukohustused kokku	3 732	144	3 588				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	1 142	89	1 053	0	2,9-3,2	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	1 142	89	1 053	0			
Kapitalirendikohustused kokku	28	21	7	0			
Laenukohustused kokku	1 170	110	1 060	0			

Pikaajalistes pangalaenudes sisaldub laenukohustust AS-le SEB Pank 3 452 tuhat eurot, millest lühiajaline osa on 129 tuhat eurot ja pikaajaline osa 3 323 tuhat eurot;

laenukohustust AS-le Eesti Krediitipank summas 93 tuhat eurot, millest lühiajaline osa 8 tuhat eurot ja pikaajaline osa 85 tuhat eurot ning pikaajalist laenukohustust AS-le LHV Pank summas 180 tuhat eurot.

Laenude tagatiseks on AS Mainor Ülemiste kinnistud ja Technopolis Ülemiste aktsiad.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	286	286		
Võlad töövõtjatele	23	23		
Maksuvõlad	14	14		
Muud võlad	126		126	
Saadud ettemaksed	162	40	122	
Kohustus konsolideerimisgrupi ees	95	95	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	706	458	248	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	288	288		
Võlad töövõtjatele	18	18		
Maksuvõlad	14	14		
Muud võlad	149		149	
Saadud ettemaksed	165	47	118	
Kohustus konsolideerimisgrupi ees	84	65	19	
Kokku võlad ja ettemaksed	718	432	286	

Kohustusena konsolideerimisgrupi ees on kajastatud võlgnevust teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele, vaata lisa 27. Real muud võlad on kajastatud Technopolis Ülemiste AS klientide ettemaksete tagastamise kohustust Technopolis Ülemiste ASile 31.12.2012 summas 126 tuhat eurot. 31.12.2011 vastavalt 149 tuhat eurot. AS Mainor Ülemiste tasub AS-le Technopolis Ülemiste ettemaksete saldolt intressi 1,4+6 kuu euribor.

Vaata lisa nr. 5

Lisa 15 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2010	Moodustamine/ korrigimine	31.12.2011
Töövõime kaotuse kompensatsioon	288	-36	252
Kokku eraldised	288	-36	252

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigimine	31.12.2012
Töövõime kaotuse kompensatsioon	252	-11	241
Kokku eraldised	252	-11	241

Eraldisena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustust. Saldo seisuga 31.12.2012 sisaldab lühiajalist osa summas 41 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 200 tuhat eurot, seisuga 31.12.2011 vastavalt 41 ja 211 tuhat eurot. Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Pangagarantii	1 118	1 118
Kokku tingimuslikud kohustused	1 118	1 118

AS Mainor Ülemiste on andnud AS-le Unicredit pank garantii AS-i Dvigatel-Energeetika laenulepingust tulenevate kohustuste täitmiseks summas 1 118 tuhat eurot. Lepingu tähtaeg on 25.04.2015.a.

AS-i Mainor Ülemiste omanduses olevad 107540398 Technopolis Ülemiste aktsiat vabastati pandist AS-i Swedbank poolt vastavalt kokkuleppele 13.02.2012.

Advokaadibüroo Lentsius&Talts esindab AS-i Mainor Ülemiste järgmistes pooleliolevates kohtumenetlustes seisuga 31.12.2012:

TOP3 hagi AS Mainor Ülemiste ja Foodmaier OÜ vastu pagaritööstuse seadmete väljanõudmises. Harju Maakohtu 10.09.2012 otsuse järgi jäeti TOP3 hagi rahuldamata. 08.10.2012 esitas TOP3 OÜ apellatsioonikaebuse, millele AS Mainor Ülemiste vastas 27.12.2012. Kohtuistung nimetatud asjas toimus 13.02.2013, otsus oli AS-le Mainor Ülemiste ja Foodmaier OÜ-le positiivne.

OÜ Baltic Broadband vastu on esitatud nõue pankrotimenetluses summas 41 tuhat eurot.

Kohtuvaidlustega ei kaasne AS-le Mainor Ülemiste täiendavaid olulisi kulusid.

Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	19 200	19 200
Aktsiate arv (tk)	32 000 000	32 000 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

AS Mainor Ülemiste aktsiakapitali suurus on 19 200 000 eurot, mis jagunevad alljärgnevalt:

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

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 183	1 553
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 183	1 553
Kokku müügitulu	2 183	1 553
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	2 181	1 550
Transporditeenused		
Muud	2	3
Kokku müügitulu	2 183	1 553

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	228	3 737
Trahvid, viivised ja hüvitised	5	6
Muud	1	4
Kokku muud äritulud	234	3 747

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Energia	-28	-3
Elektrienergia	-11	-2
Soojusenergia	-17	-1
Valvekulud	-8	-2
Vesi- ja kanalisatsioon	-3	-1
Kinnisvara korrashoiu kulud	-131	-201
Prügivedu	-1	-7
Muud	-207	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-378	-214

AS Mainor Ülemiste ostab hoonete haldamisteenust sidusettevõttelt AS Technopolis Ülemiste vastavalt sõlmitud teeninduslepingule. Muude kulude all on kajastatud maaklarteenus summas 15 tuhat eurot, vahendustasu 154 tuhat eurot, hoonete ja territooriumi hooldus 38 tuhat eurot.

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-36	-24
Uurimis- ja arengukulud	0	-62
Riiklikud ja kohalikud maksud	-62	-38
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-18	-1
Juhtimistasu	-170	-77
Juriidilised teenused	-49	-37
Reklaamikulud	-3	-20
Põhivarade kindlustus	-14	-11
Muud	-310	-194
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-662	-464

Real muud tegevuskulud on kajastatud muu hulgas haldamistasu AS-le Technopolis Ülemiste summas 75 tuhat eurot vastavalt 07.10.2010 sõlmitud teenuste osutamise lepingule, notaritasud ja riigilõivud summas 22 tuhat eurot, panga teenustasud 24 tuhat eurot, konsultatsiooniteenused 77 tuhat eurot, töövõime kaotuse kompensatsioon 30 tuhat eurot.

Lisa 22 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-115	-73
Sotsiaalmaksud	-43	-28
Pensionikulu	-10	-6
Puhkusereserv	-4	-9
Kokku tööjõukulud	-172	-116
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	5

Lisa 23 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Eelmiste aruandeperioodide kulud	-1	-7
Muud	-18	-2
Kokku muud ärikulud	-19	-9

Lisa 24 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 134	831
Intressitulud	272	246
Muud intressitulud	272	246
Intressikulud	-66	-47
Intressikulu laenudelt	-65	-45
Intressikulu kapitalirendilt	-1	-2
Muud finantstulud ja -kulud	-4	0
Riskitasu	-46	-46
Kokku finantstulud ja -kulud	1 290	984

Lisa 25 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 43 982 tuhat eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksusumma, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 9 236 tuhat eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 34 746 tuhat eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.a.

Lisa 26 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	7 408		8 216	
Sidusettevõtjad	0	56		204
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	128	95	136	71
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12	0	16
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34	0		

2012	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	222	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	208	105
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	3	246
Sidusettevõtjad	269	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	98	97
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011

Arvestatud tasu	12	11
-----------------	----	----

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted on: Erahariduskeskus AS, Erahariduskeskuse Kinnisvara AS, Mainor Koolid AS, Dvigatel-Energeetika AS, Dvigatel Regital OÜ ja Mainor AS. Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad: Kristosten AS, Nets OÜ, Prognoos.ee, OÜ RVVE Grupp OÜ, Disain Pluss OÜ. Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad: Bioinvest OÜ ja Nordic Financial Service OÜ. Mainor AS on emaettevõtet Smart City Group ASi kontrolliv ettevõtte osalusega 83,84%. Sidusettevõtte on AS Technopolis Ülemiste.

Kuludes on kajastatud 2012. aastal teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt ostetud juhtimisteenuseid 170 tuhat eurot ja hoonete hooldusega seotud teenuseid 38 tuhat eurot (2011 a. 77 tuhat eurot), sidusettevõtetelt ostetud haldusteenuse kulu 131 tuhat eurot, ruumide rendikulu 16 tuhat eurot ja muud kulud 75 tuhat eurot (2011 a. 269 tuhat eurot), kõrgema juhtkonnaga seotud juriidiliselt isikult ostetud nõustamis- ja vahendustasu teenuste kulu 135 tuhat eurot (2011 a. 39 tuhat eurot) ning olulise osalusega juriidiliselt isikust omanike valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt ostetud vahendustasu teenuse kulu 26 tuhat eurot.

Tuludes on kajastatud rendi- ja teenusetulu 2012. aastal 105 tuhat eurot (2011. aastal 102 tuhat eurot) ja intressitulu 272 tuhat eurot. Nõuete saldod sisaldub 64 tuhat eurot kinnistu müügi eest Erahariduskeskuse Kinnisvara ASile ja 7408 tuhat eurot sidusettevõtte aktsiate müügi ja intresside eest Smart City Group ASile.

Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva

05.11.2012.a on sõlmitud laenuleping AS-i Technopolis Ülemiste ja omanike AS-i Mainor Ülemiste ning Technopolis Baltic Holding OÜ vahel, millega kohustuvad omanikud andma AS-ile Technopolis Ülemiste laenu Lõõtsa 8 kolmiktorni ehituseks vastavalt osalusele 4 000 tuhat eurot, millest seisuga 18.03.2013 on AS-le Technopolis Ülemiste antud 980 tuhat eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

Mainor Ülemiste AS (registrikood: 10348595) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI TOOTS	Juhatuse liige	18.03.2013
REIN SUURVÄLI	Juhatuse liige	18.03.2013
ANTS PILVING	Juhatuse liige	18.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mainor Ülemiste AS aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 26 esitatud Mainor Ülemiste AS raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2012, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt Mainor Ülemiste AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisas 6 esitatud asjaoludele, millele tuginedes on ettevõtte juhatus kajastanud osalust sidusettevõttes lühiajalise finantsinvesteeringuna. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

18. märts 2013

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

Audiitorite digitaalallkirjad

Mainor Ülemiste AS (registrikood: 10348595) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	18.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 519
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 463
Kokku	43 982
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	179
Dividendideks	600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	43 203
Kokku	43 982

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2181000	99.91%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6207530
Faks	+372 6101120
E-posti aadress	heli@ulemistecity.ee
E-posti aadress	info@ulemistecity.ee
Veebilehe aadress	www.ulemistecity.ee