

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Mainor Ülemiste AS

registrikood: 10348595

tänava/talu nimi, Lõõtsa 6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6207530, +372 6207527

faks: +372 6101161

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	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Varud	14
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	19
Lisa 15 Saadud ettemaksed	20
Lisa 16 Eraldised	20
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 18 Aktsiakapital	21
Lisa 19 Müügitulu	21
Lisa 20 Muud äritulud	22
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 23 Tööjõukulud	23
Lisa 24 Muud ärikulud	23
Lisa 25 Finantstulud ja -kulud	23
Lisa 26 Tulumaks	24
Lisa 27 Seotud osapooled	24
Lisa 28 Sündmused pärast bilansipäeva	25

Tegevusaruanne

Aktsiaselts Ülemiste City ärinimi on 2011. aasta jaanuaris muudetud aktsiaseltsiks Mainor Ülemiste.

Seoses AS Technopolis Ülemiste moodustamisega 2010. aastal liikus AS-st Mainor Ülemiste (endine Ülemiste City AS) loodud ettevõttesse 63 912 tuhat eurot vääruks vara. Seda tehingut arvestades oli AS-i Mainor Ülemiste arvestuslik üüritulu 2010. a 1 292 tuhat eurot.

2011. aastal ettevõtte tegeles eelkõige olemasolevate hoonete renoveerimisega ja korda tehtud pindade väljaüürimisega. Renoveeriti hooned kinnistutel Valukoja 14 ja Sepise 8 ning hoone Keevise 2 I korrus, kuhu ehitati lasteaed 68 lapsele. Lõpetati uue tootmis-ja büroohoone ehitamine Laser Diagnostic Instruments Ltd jaoks, kellega on sõlmitud 10- aastane üürileping. Ehitatud hoone renditav pind on 1,24 tuhat m² ja investeringu suurus 847 tuhat eurot. Ettevõtte valmistab tänapäeva tehnoloogia uusimatel saavutustel põhinevaid lasersüsteeme. Täiendavalt anti üürile 11,1 tuhat m² tootmispindu ja 5,6 tuhat m² platse. Mainor Ülemiste AS investeeris 1 036 tuhat eurot hoonete ja seadmete parandamisse, et muuta ettevõtluskeskkonda atraktiivsemaks ja efektiivsemaks. Kokku investeeriti 1,899 mln eurot. Investeeringute katteks võeti laenu 1,810 mln eurot. Sõlmiti 15-aastane üürileping E-Profiil AS-iga, millega anti üürile 12,9 tuhat m² tootmispindu ja väline plats 4,5 tuhat m². AS Mainor Ülemiste üüritulu kuus suurenes 56% võrra. Keskmise üürihind tõusis 30% võrra ehk 2,3 euronit /m². AS Mainor Ülemiste kinnisvarainvesteeringute väärtus on 41,83 mln eurot. AS Mainor Ülemiste osaluse väärtus Technopolis Ülemiste AS-is on 13,118 mln eurot ja see suurenes aasta jooksul 1,615 mln euro võrra. Mainor Ülemiste AS osales Technopolis Ülemiste AS-i aktsiakapitali laiendamises omapoolse sissemaksega summas 784 tuhat eurot, mis oli vajalik kinnistule Lõdtsa 8 uue 10. korruselise büroohoone ehitamise rahastamiseks, kus alates 2013. aasta sügisest ruume üürib Maksu- ja Tolliamet. Arendati koostööd AS-iga Technopolis Ülemiste omavahelise teenustetaseme lepingu alusel. Tagastati laen AS-ile Mainor summas 492 tuhat eurot.

Mainor Ülemiste AS-is oli 2011. aastal 6 töötajat, kellele on arvestatud tasu 73 tuhat eurot (lisa 23), mis sisaldab 11 tuhat eurot tasu tegevjuhtkonnale. Mainor Ülemiste AS-i aastakeskmise töötajate arv oli 5.

AS Mainor Ülemiste käive moodustas 2011. aastal 1,553 mln eurot, muud äritulud 3,747 mln eurot ja puhaskasum 5,47 mln eurot. Ettevõtte omakapital on 61,54 mln eurot. Aktsiakapitali konverteerimisel eurodesse vähendati aktsiakapitali 1 252 tuhande euro võrra ning see summa kanti eelmiste perioodide jaotamata kasumisse. Valmistati ette AS Smart City Group ja AS Mainor Ülemiste ühinemine, mis toimub seisuga 31.12.2011. Töötatakse välja Ülemiste City arengukava uut versiooni. Valmistati ette omakapitali kaasamist ja ettevõtte viimist Nasdaq OMX First North Tallinn börsile.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2011	2010
1. Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	9,3%	4,4%
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	9,0%	3,05%
3. Käibe ärirentaablus (%)	288,9%	98,35%
4. Käibe puhasrentaablus (%)	352,2%	55,4%
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	37,36	9,6
6. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-64,5%	-33,4%

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

2012. aastal on kavas suurendada üüritulu võrreldes 2011. aastaga 35% ja teenida kasumit 872 tuhat eurot. Kavas on lõpetada kinnistul Keevise 2 asuva hoone renoveerimine ja 5. korruse pealeehitus ning ruumid välja üürida. Renoveeritakse ja antakse üürile ruumid kinnistul Sepapaja 12 (1700 m²) ja alustatakse kinnistul Sepise 10 asuva muinsuskaitse all oleva hoone (3 000 m²) renoveerimist.

Alustatakse kinnistule Sepise 9 rajatava büroohoonete kompleksi projekteerimist. Lõdtsa 8 kolmiktorni ehitamise rahastamiseks võetakse osa omakapitali laiendamisest Technopolis Ülemiste AS-is. Töötatakse välja Ülemiste City arengukava perioodiks 2012-2032.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	131	50	833	2
Finantsinvesteeringud	13 118	0		6
Nõuded ja ettemaksed	8 530	9 732	768	3
Varud	6	6	7	7
Kokku käibevara	21 785	9 788	1 608	
Põhivara				
Finantsinvesteeringud	0	11 503	0	6
Nõuded ja ettemaksed	0	64	128	3
Kinnisvarainvesteeringud	41 830	36 196	94 159	8
Materiaalne põhivara	12	8	4 530	9
Immateriaalne põhivara	53	58	47	10
Kokku põhivara	41 895	47 829	98 864	
Kokku varad	63 680	57 617	100 472	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	110	19	1 833	13
Võlad ja ettemaksed	432	965	1 942	14
Eraldised	41	46	47	16
Kokku lühiajalised kohustused	583	1 030	3 822	
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	1 060	28	42 536	13
Võlad ja ettemaksed	286	247	198	14
Eraldised	211	242	268	16
Kokku pikaajalised kohustused	1 557	517	43 002	
Kokku kohustused	2 140	1 547	46 824	
Omakapital				
Aktiivkapital nimiväärtuses	19 200	20 452	20 452	18
Kohustuslik reservkapital	426	426	370	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 444	32 770	31 897	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 470	2 422	929	
Kokku omakapital	61 540	56 070	53 648	
Kokku kohustused ja omakapital	63 680	57 617	100 472	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 553	4 370	19
Muud äritulud	3 747	2 336	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-214	-213	21
Mitmesugused tegevuskulud	-464	-1 585	22
Tööjõukulud	-116	-323	23
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11	-221	9,10
Muud ärikulud	-9	-59	24
Ärikasum (kahjum)	4 486	4 305	
Finantstulud ja -kulud	984	-1 883	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 470	2 422	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 470	2 422	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 486	4 305	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	221	9,10
Muud korrigeerimised	-3 737	-2 274	20
Kokku korrigeerimised	-3 726	-2 053	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 353	336	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-38	-139	
Laekunud intressid	0	1	25
Kokku rahavood äritegevusest	2 075	2 450	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10	-13	9,10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 897	-415	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-784	-515	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 691	-943	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 895	807	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 085	-2 049	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-20	-32	13
Makstud intressid	-93	-1 016	25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	697	-2 290	
Kokku rahavood	81	-783	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50	833	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	81	-783	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	131	50	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	20 452	370	33 021	53 843
Vigade parandamise mõju	0	0	-195	-195
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	20 452	370	32 826	53 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 422	2 422
Muutused reservides	0	56	-56	0
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

2011. a korrigeeriti 2009.a kasumit, kandes kuludesse ettemakstud teenuseid summas 144 tuhat eurot ja immateriaalset põhivara summas 51 tuhat eurot.

Aksiakapitali konverteerimisel eurodesse otsustas 27.06.2011 toimunud üldkoosolek vähendada aksiakapitali 1 252 tuhande euro võrra.

Uueks aksiakapitali suuruseks on 19 200 tuhat eurot ja 1 252 tuhat eurot kanti eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2011.a ja lõppes 31. detsember 2011.a. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud tuhandetes eurodes.

Vigade korrigeerimine

2011. aastal otsustati vähendada vastavalt juhatuse otsusele eelmiste perioodide jaotamata kasumit 195 tuhande euro võrra, kandes maha ettemakstud kulusid 144 tuhande euro ja immateriaalset põhivara 51 tuhande euro väärtuses. Parandused on tehtud 2009.a bilansis.

Mõju 2009.a aruandele oli alljärgnev:

nõuded ja ettemaksed -144
immateriaalne põhivara -51
aruandeperioodi kasum -195

Ja mõju 2010.a aruandele oli alljärgnev:

nõuded ja ettemaksed -144
immateriaalne põhivara - 42
eelmise perioodi
jaotamata kasum -195
aruandeperioodi kasum + 9

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 kulusid, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasneva mittetagastatava maksu ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

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

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

või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglaselt 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.

Õiglaselt väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglaselt väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka 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 õiglaselt väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate 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 kapitalialuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investoril 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 kapitalialuse 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 kapitalialuse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

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

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

Vastavalt 25.märtsil 2010 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 31.12.2011 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 aruannete alusel, loeb juhatus põhjendatuks ja võimalikuks Tehcnopolis Ülemiste aktsiate kajastamise bilansis lühiajalise finantsinvesteeringuna.

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 tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse 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 31.12.2010 ehitusõiguse ja 31.12.2011 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 akumulieeritud kulum.

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

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

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

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

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude gruppis, 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. Rendimaksud 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 osapoolale. 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:

- emaettevõtet, sidusettevõtet ja teisi kontserni kuuluvaid ettevõtteid;
- 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 müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja AS Mainor Ülemistel on tekkinud summale nõudeõigus. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2011 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2	1
Arvelduskontod	129	49
Kokku raha	131	50

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	308	410
Ostjatelt laekumata arved	676	785
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-368	-375
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	19
Muud nõuded	8 216	9 300
Muud nõuded	8 216	9 300
Ettemaksed	6	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 530	9 732

Muude nõuete all summas 8 216 tuhat eurot on kajastatud nõuet koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu 30.09.2010 müüdud 51% Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Technopolis Ülemiste ASi aktsiate müügi eest. Nõude intress on 2,8% aastas.

Nõude väärtus on tagatud asjaoluga, et AS Mainor Ülemiste aktsionärid on astunud samme AS Smart City Group ja AS Mainor Ülemiste ühinemise kohta 2012. aastal.

2011. a vähendas AS Smart City Group nõuet 1331 tuhande euro võrra.

Nõuet kinnistu müügi eest Erahariduskeskuse Kinnisvara AS vastu summas 128 tuhat eurot on kajastatud lühiajalisena, kuna 64 tuhat laekus veebruaris 2012 ja viimase osa tagasimakse lõpptähtaeg on vastavalt lepingule hiljemalt 31.12.2012

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	676	785
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-368	-375
Kokku nõuded ostjate vastu	308	410
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-375	-193
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	7	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-294
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	112
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-368	-375

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4	19	0
Üksikisiku tulumaks	3	0	0
Sotsiaalmaks	6	0	1
Töötuskindlustusmaksed	1	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14	19	1

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Eesti	kinnisvaraalaane tegevus	49	49

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2011
Technopolis Ülemiste AS	11 503			831	784	13 118
Kokku	11 503			831	784	13 118

Kasum sidusettevõtte aktsiatelt summas 831 tuhat eurot on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Seisuga 31.12.2011 on sidusettevõtte omakapital 26771 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste ASi osalus 13118 tuhat eurot.

2011.a tehti sissemaksed vastavalt osalusele AS Technopolis Ülemiste aktsiakapitali summas 784 tuhat eurot.

Vastavalt 25.märtsil 2010 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 31.12.2011 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 vahearuarande alusel, loeb juhatus põhjendatuks ja võimalikuks Technopolis Ülemiste aktsiate kajastamise bilansis lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Lisa 7 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	6	6
Kokku varud	6	6

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	94 159
Ostud ja parendused	415
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 271
Muud muutused	-60 649
31.12.2010	36 196
Ostud ja parendused	1 897
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 737
31.12.2011	41 830

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 550	4 345
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	214	327

Sõltumatu hindaja hindas kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2011 rahavoo ja ehitusõiguse väärtuse põhjal. Kinnisvarainvesteeringute väärtuseks hinnati 41830 tuhat eurot.

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	
31.12.2009										
Soetusmaksumus	1 000	3 511	54	88	142	335	0	31	31	5 019
Akumuleeritud kulum	0	-358	-27	-22	-49	-82	0	0	0	-489
Jääkmaksumus	1 000	3 153	27	66	93	253	0	31	31	4 530
Ostud ja parendused	0	0	13	0	13	4	0	9	9	26
Amortisatsioonikulu	0	-145	-9	-6	-15	-48	0	0	0	-208
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0	0	0	-31	-31	-31
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	0	0	0	0	-31	-31	-31
Muud muutused	-1 000	-3 008	-31	-52	-83	-209	0	-9	-9	-4 309
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

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	22	18	28	68
Akumuleeritud kulum	-11	-5	-5	-21
Jääkmaksumus	11	13	23	47
Amortisatsioonikulu	-3	-3	-6	-12
Ümberklassifitseerimised	0	0	32	32
Muud muutused	-8	-1	0	-9
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

2011.a otsutati maha kanda immateriaalset põhivara soetusmaksumuses 73 tuhande euro väärtuses, mistõttu korrigeeriti 2009. a algsaldosid.

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	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			

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kinnisvarainvesteering	47	19	28	0	4,635%	EUR	2013
Kapitalirendikohustused kokku	47	19	28	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Muud varad	0	70
Kokku	0	70

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 550	4 345	19
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 836	1 282	
1-5 aasta jooksul	4 185	2 784	
Üle 5 aasta	7 211	43 748	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	41 830	36 196	
Kokku	41 830	36 196	

AS Mainor Ülemiste on rendile andnud büroo- ja tootmispindu. Välja renditud kinnisvara bilansiline maksumus on toodud lisa 8. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu 1 550 tuhat eurot (vaata müügitulu lisa 19).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrendikulu	3	0	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	5	0	
1-5 aasta jooksul	12	0	

AS Mainor Ülemiste võttis alates 2011. maist üle AS-i Mainor ja SEB Liisinguga sõlmitud auto kasutusrendilepingu.

Lisa 13 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	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			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustused kokku	47	19	28	0			
Laenukohustused kokku	47	19	28	0			

AS Mainor Ülemiste vormistas 2011. a kaks pikaajalist laenu AS-st SEB Pank kinnistule Valukoja 7 hoone ehitamiseks AS-le Laser Diagnostic Instrument ja Keevise 2 kinnistul oleva hoone rekonstrueerimiseks tähtajaga juuni-juuli 2016. Laenude tagatiseks on AS Mainor Ülemiste kinnistud.

2011. aastal tasus AS-le Mainor laenukohustuse 492 tuhat eurot.

Seotud osapoolte laenude osas vaata lisa 27.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	354	260
Võlad töövõtjatele	18	0
Maksuvõlad	14	1
Muud võlad	214	217
Muud viitvõlad	0	4
Muud võlad	214	213
Saadud ettemaksed	47	66
Kohustus konsolideerimisgrupi ees	71	668
Kokku võlad ja ettemaksed	718	1 212

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 summas 149 tuhat eurot. Võlgade ja ettemaksete saldo seisuga 31.12.2011 sisaldab lühiajalist osa summas 432 tuhat eurot ja pikaajalist osa 285 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2010 vastavalt 965 ja 248 tuhat eurot.

Lisa 15 Saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjate ettemaksed	47	66
Kokku saadud ettemaksed	47	66

Lisa 16 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2010
Töövõime kaotuse kompensatsioon	314	-26	288
Kokku eraldised	314	-26	288
	31.12.2010	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2011
Töövõime kaotuse kompensatsioon	288	-36	252
Kokku eraldised	288	-36	252

Eraldisena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustust. Saldo seisuga 31.12.2011 sisaldab lühiajalist osa summas 41 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 211 tuhat eurot, seisuga 31.12.2010 vastavalt 47 ja 241 tuhat eurot. Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Pangagarantii	1 118	1 118
Kokku tingimuslikud kohustused	1 118	1 118

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

Seisuga 31.12.2011 olid AS-i Mainor Ülemiste omanduses olevad 107540398 Technopolis Ülemiste aktsiat panditud AS Swedbank kasuks Technopolis Ülemiste laenu tagamiseks.

Aktsiad vabastati pandist AS-i Swedbank poolt vastavalt kokkuleppele 13.02.2012.

Advokaadibüroo Lentsius&Talts esindab AS-i Mainor Ülemiste järgmistes pooleliolevates kohtumenetlustes seisuga 31.12.2011:

üürnikega seotud:

OÜ SLT vastu summas 22 tuhat eurot, kohtulahend AS-le Mainor Ülemiste positiivne ja antud täitmisele;

OÜ Baltic Broadband vastu summas 41 tuhat eurot antud pankrotimenetluses;

OÜ Darsvarog vastu summas 2 tuhat eurot, taotlus hetkel Harju Maakohtus menetluses;

OÜ MAS Metal vastu summas 28 tuhat eurot, kohtulahend AS-le Mainor Ülemiste positiivne ja antud täitmisele;

ja

OÜ Smithson vindikatsioonihagi (asja väljanõude hagi) AS-i Mainor Ülemiste vastu, mis 19.01.2012 lahenes AS-i Mainor Ülemiste kasuks;

Top3 hagi AS Mainor Ülemiste ja Foodmaier OÜ vastu pagaritööstuse seadmete väljanõudmises, mis Tallinna Ringkonnakohtu

28.04.2011 kohtuotsuse järgi on uuel läbivaatamisel Harju Maakohtus. Perspektiivne vaidlus, kuna on tehinguoludelt sarnane OÜ Smithson

hagiga.

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

Lisa 18 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	19 200	20 452
Aktsiate arv (tk)	32 000 000	32 000 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	10

AS Mainor Ülemiste aktsiakapital enne konverteerimist eurodesse oli 20 452 tuhat krooni, aktsiate arv oli 32 000 000 tükki ja aktsia nimiväärtus 10 krooni.

27.06.2011 toimunud Mainor Ülemiste AS nõukogu koosolekul otsutati konverteerida seoses üleminekuga eurole AS Mainor Ülemiste aktsiakapital eurodesse aktsiate nimiväärtuse vähendamisega lähima võimaliku suuruseni ja määrati aktsia uueks nimiväärtuseks 0,60 eurot. Tulenevalt aktsia nimiväärtuse vähendamisest, vähendati Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali 1 251 727,50 euro võrra. Aktsiakapitali vähendamisel tekkinud vahe kanti eelmiste perioodide kasumi reale. Uue 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 19 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 553	4 370
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 553	4 370
Kokku müügitulu	1 553	4 370
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 550	4 345
Transporditeenused	0	2
Muud	3	23
Kokku müügitulu	1 553	4 370

Seoses AS Technopolis Ülemiste moodustamisega 2010. aastal liikus AS-st Mainor Ülemiste (endine Ülemiste City AS) loodud ettevõttesse 63 912 tuhat eurot vääruks vara. Seda tehingut arvestades oli AS-i Mainor Ülemiste arvestuslik üüritulu 2010. a 1 292 tuhat eurot.

Lisa 20 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	12
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 737	2 271
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	44
Muud	4	9
Kokku muud äritulud	3 747	2 336

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Energia	-3	-31
Elektrienergia	-2	-29
Soojusenergia	-1	-2
Valvekulud	-2	-21
Vesi- ja kanalisatsioon	-1	0
Kinnisvara korrashoiu kulud	-201	-151
Prügivedu	-7	-8
Muud	0	-2
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-214	-213

AS Mainor Ülemiste ostab hoonete haldamisteenust sidusettevõttelt AS Technopolis Ülemiste vastavalt sõlmitud teeninduslepingule.

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Energia	0	-12
Kütus	0	-12
Mitmesugused bürookulud	-24	-32
Uurimis- ja arengukulud	-62	-104
Riiklikud ja kohalikud maksud	-38	-52
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1	-345
Juhtimistasu	-77	-493
Juriidilised teenused	-37	-133
Reklaamikulud	-20	-41
Põhivarade hooldus ja kindlustus	-11	-101
Muud	-194	-272
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-464	-1 585

Real Muud tegevuskulud on kajastatud muu hulgas haldamistasu AS-le Technopolis Ülemiste summas 75 tuhat eurot vastavalt 3- aastasele 07.10.2010 sõlmitud teenuste osutamise lepingule, notaritasud ja riigilõivud summas 20 tuhat eurot, maakleri- ja hindajate teenused summas 18 tuhat eurot, detailplaneeringuga seotud kulud summas 7 tuhat eurot.

Lisa 23 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-73	-225
Sotsiaalmaksud	-28	-80
Pensionikulu	-6	-17
Puhkusereserv	-9	0
Kokku tööjõukulud	-116	-322
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	17

Lisa 24 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Eelmiste aruandeperioodide kulud	-7	0
Muud	-2	-59
Kokku muud ärikulud	-9	-59

Lisa 25 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-1 172
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	831	259
Intressitulud	246	0
Muud intressitulud	246	0
Intressikulud	-47	-967
Intressikulu laenudelt	-45	-967
Intressikulu kapitalirendilt	-2	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-1
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2
Riskitasu	-46	0
Kokku finantstulud ja -kulud	984	-1 883

AS Mainor Ülemiste tasus Technopolis OY-le riskitasu summas 46 tuhat eurot vastavalt 07.10.2010 sõlmitud lepingule, mille alusel hüvitab AS Mainor Ülemiste Technopolis OY-le temapoolse täiendava garanteeriva osa garantiiriski Swedbank AS-le Technopolis Ülemiste AS laenu- ja garantiilepingu kehtivuse ajal(kuni 25.06.2015).

Lisa 26 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustas 41 914 tuhat eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksusumma, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 8 802 tuhat eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 33 112 tuhat eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.a.

Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Smart City Group AS
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	8 216		9 301	0
Sidusettevõtjad		204	0	272
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	136	71	326	668
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	16	0	39

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	3	246	8	0
Sidusettevõtjad	269	0	63	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	98	97	555	102
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	39	0	181	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	11	3

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted on: Erahariduskeskus AS, Erahariduskeskuse Kinnisvara AS, Mainor Koolid AS, Dvigatel-Energeetika AS, Dvigatel Regital AS ja Mainor AS. Tegev- ja kõrgem juhtkond: Logit Eesti AS, Kristosten AS, Nets OÜ. 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%.

Kuludes on kajastatud 2011. aastal emaettevõttelt ostetud teenused summas 3 tuhat eurot, teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt ostetud juhtimisteenuseid 77 tuhat eurot (2010 a. 493 tuhat eurot), muud teenuseid 9 tuhat eurot (2010 a. 87 tuhat eurot), laenu intress 12 tuhat eurot (2010 a. 49 tuhat eurot), sidusettevõttelt ostetud haldusteenuse kulu ja muud kulud 269 tuhat eurot (2010 a. 63

tuhat eurot) ning kõrgema juhtkonnaga seotud juriidiliselt isikult ostetud nõustamisteenuste kulu 39 tuhat eurot (2010 a. 16 tuhat eurot). Tuludes on kajastatud rendi-ja teenusetulu 2011 aastal 97 tuhat eurot (2010. aastal 102 tuhat eurot) ja intressitulu 246 tuhat eurot. Nõuete saldos sisaldub 128 tuhat eurot kinnistu müügi eest Erahariduskeskuse Kinnisvara ASile ja 8 216 tuhat eurot sidusettevõtte aktsiate müügi ja intresside eest Smart City Group ASile (nõude intress 2,8% aastas). AS Mainor Ülemiste tasus 2011.a AS-le Mainor laenu täies ulatuse summas 492 tuhat eurot.

Lisa 28 Sündmused pärast bilansipäeva

AS Mainor Ülemiste aktsionärid on astunud samme AS Smart City Group ja AS Mainor Ülemiste ühinemise kohta 2012. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Mainor Ülemiste AS (registrikood: 10348595) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN SUURVÄLI	Juhatuse liige	29.02.2012
ANTS PILVING	Juhatuse liige	29.02.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Mainor Ülemiste aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 25 esitatud AS Mainor Ülemiste raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2011, 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 märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Aruandeaastal on ettevõtte lühiajaliseks finantsinvesteeringuks ümber liigitanud oma 49% osaluse sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS kapitaliosaluse meetodil leitud väärtuses 13 118 tuhat eurot ajendatuna ettevõtte juhatuse hinnangust vara likviidsusele. Oleme seisukohal, et vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhenditele 3 „Finantsinstrumendid“ ja 11 „Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine“ tuleks nimetatud investeeringut väärtuses 13 118 tuhat eurot kajastada 31. detsember 2011 seisuga põhivarana kui pikaajalist finantsinvesteeringut, kuna puudub taotlus nimetatud investeeringut müüa.

Märkusega arvamus

Välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Mainor Ülemiste finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

29. veebruar 2012

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

Audiitorite digitaalallkirjad

Mainor Ülemiste AS (registrikood: 10348595) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	29.02.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 444
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 470
Kokku	41 914
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	395
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	41 519
Kokku	41 914

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1550000	99.81%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6101106
Telefon	+372 6207530
Telefon	+372 6101104
Faks	+372 6101120
Faks	+372 6101161
E-posti aadress	info@ulemistecity.ee
E-posti aadress	heli@ulemistecity.ee
Veebilehe aadress	www.ulemistecity.ee