

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Aktsiaselts Mainor

registrikood: 10099531

tänav a nimi, maja number: Valukoja tn 8/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 5304 6992

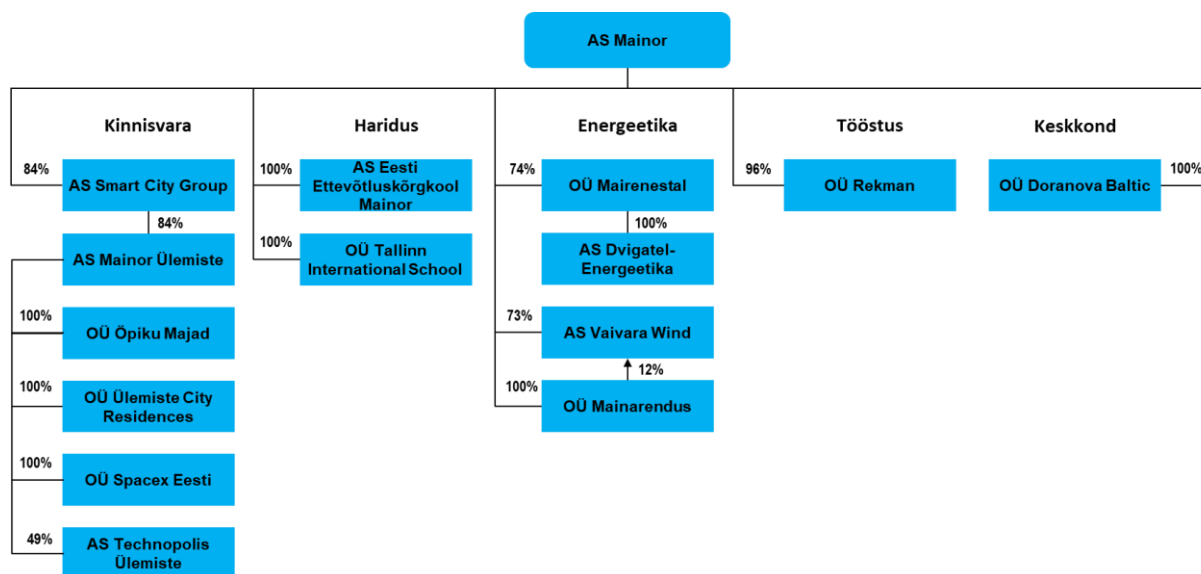
e-posti aadress: mainor@mainor.ee

veebilehe aadress: www.mainor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	13
Konsolideeritud bilanss	13
Konsolideeritud kasumiaruanne	15
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	16
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	17
Raamatupidamise aastaaruande lisad	18
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	18
Lisa 2 Raha	23
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	24
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	25
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	26
Lisa 6 Varud	26
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	27
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	28
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	30
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	31
Lisa 12 Kapitalirent	32
Lisa 13 Kasutusrent	32
Lisa 14 Laenukohustised	34
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	36
Lisa 16 Eraldised	37
Lisa 17 Sihtfinantseerimine	37
Lisa 18 Aktsiakapital	38
Lisa 19 Müügitulu	39
Lisa 20 Muud äritulud	39
Lisa 21 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	40
Lisa 22 Turustuskulud	40
Lisa 23 Üldhalduskulud	40
Lisa 24 Tööjõukulud	40
Lisa 25 Muud ärikulud	41
Lisa 26 Intressikulud	41
Lisa 27 Intressitulud	41
Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud	41
Lisa 29 Tingimuslikud kohustised ja varad	42
Lisa 30 Seotud osapooled	42
Lisa 31 Sündmused pärast aruandekuupäeva	43
Lisa 32 Konsolideerimata bilanss	44
Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne	45
Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	46
Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	47
Aruande allkirjad	48
Vandeauditiitori aruanne	49

Tegevusaruanne



Mainori missiooniks on strateegilise investorina targalt investeerides ja äri arendades osaleda aktiivselt Eesti riigi majanduse edu ja jätkusuutlikuse tagamisel ning olla eestvedajaks uute ärimudelite arendamisel. Mainori põhitegevusteks on Ülemiste Tuleviku linna arendamine, gruppi kuuluvate ettevõtete tegevuse strateegiline juhtimine ning haridusklastri edendamine.

2020. aastal oli jätkuvalt põhitähelepanu suunatud Ülemiste City linnaku arendamisele, et luua tuntud, tunnustatud ja ihaldatud parim äri-, elu- ja õppimiskeskond talentidele – tarkadele spetsialistidele, juhtidele ja ettevõtetele, kes mõjutavad oma tegevusega (maailma) majandust.

2020. aasta suvel avati Valukoja 7 kinnistul Ülemiste Tervisemaja, kus üüritavat pinda on üle 5 000 m². Seal töötavad 17 perearsti, kelle patsientuur küündib 25 000 inimeseni. Tervisemajas asuv erameditsiini kliinik Qvalitas keskendub töötervishoiule, pakkudes koostöös Meeletervisega abi ka vaimse tervise vallas, Unimediga hambaravi teenust ning seal paikneb ka optikalabor- prillipood. Samuti leiab paljude optiliste ja arstiteaduslike leiutiste autori Karl Papello järgi nime saanud majast ilu- ja naharavi protseduure tegeva Medemise kliiniku, silmakeskuse, teraapiakliiniku, Benu apteegi, Medipood kaupluse ja Kesklinna psühhiaatriakliiniku.

Eraettevõtete kõrval alustavad vastuvõtte Tartu Ülikooli taastusravi ja füsioteraapia kliiniku arstid ja ortopeedid, töötab KRK meditsiinikomisjon ja PERHi verekeskus.

2020. aastal valmis Valukoja 10 kinnistul 19. sajandist pärit paekivihoone müüride vahel Lurichi maja, mis koosneb kahest tornist, millest üks on 8. korruseline büroohoone ja teine 13. korruseline majutushoone. Majutushoones on 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit. Innovatiivses linnakus asuv nuti-korter on automatiseeritud - alates broneerimisest ja sissekolimisest kuni toidu-, takso- või koguni lifti tellimiseni.

2020.a. augustis valmis aadressil Sepise 8 parkimismaja teine etapp, millega loodi Ülemiste City-sse juurde 473 parkimiskohta.

Kinnistul Sepise 7 lõppes detailplaneeringu menetlus, korraldati ehitushange ja alustati ettevalmistustöid 11. kordse Alma Tominga nimelise büroohoone ehitamiseks. Hoone valmib 2022. aasta viimases kvartalis ning juba on sõlmitud ka esimene üürileping globaalse tehnoloogiafirmaga.

Ülemiste City teenusportfelli laiendamiseks alustati Valukoja 12 kinnistul asuva endise tootmishoone ümberehitust Baltimaade suuruselt teiseks siseranna võrkpallihalliks. Hoones saab mängida rannavõrkpalli, -tennist, -käsipalli, -jalgpalli ja muid liivarannale sobivaid mänge. 1890 ruutmeetril aastaringselt soojal rannaliival saab pidada ka kontserte ja tähtsündmusi. Ülemiste City Beach House avab ukse 2021. aasta kevadel.

Jätkus kinnistu Valukoja 7 detailplaneeringu menetlus ja paralleelselt sellega käis kinnistule hariduskompleksi projekteerimine koostöös 3+1 Arhitektide ning haridusasutustega, kellele hariduskompleks luuakse: Tallinna Rahvusvaheline Kool, Emili Kool, Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor ja Kalli-Kalli lasteaed. Tulevikus mahutavad majad kokku kuni 850 last. Uus hariduskompleks on loodud lähtuvalt liikuma kutsuva ja õppima suunava kooli põhimõtetest. Eesmärk on uus hariduskompleks avada 2023. aasta alguses.

2020. aastal liiguti Ülemiste City arendusplaanidega ka üle Ääsi tänava ida poole ning loodi Valukoja 21 kinnistule targa tootmise büroohonete eskiis koostöös Kaos Arhitektidega, et algatada antud kinnistusele detailplaneering.

2020. aastal alustas sisuliselt tegevust Tuleviku linna professor. Professoriks valiti Tampere Tehnikaülikooli ja Aalto Ülikooli taustaga professor Jenni Partanen. Koostöös TalTechiga kinnitati tuleviku linna professuuri tegevuskava kuni aastani 2023. Tuleviku linna professuuri abil seotakse teadmised ja andmed muutuva linna ning uuenevate töö- ja käitumisharjumuse ning -eelistusega. Tulemuseks on reaalsed tööriistad ja teadmised, mille abil saab muuta linnasid atraktiivsemaks ja nende majanduskeskkonda elujõulisemaks. Linnalise arengu mõistmiseks, planeerimise arendamiseks ja linnaelu kvaliteedi tõstmiseks keskendub professuuri tegevus kolmele põhiteemale: funktsionaalne linnak, mobiilne linnak ja nutikas linnamajandus.

2020. aastal jätkati uudsete tehnoloogiliste lahenduste testimist linnaruumis. Fabulos 2020 projekti raames loodi Ülemiste Citys tervikliku taristuga isejuhtivate busside teenus, mis teenindas katseliselt reisijaid juunist augustini. Nutikas ühistranspordisüsteem sisaldas lisaks isejuhtivatele bussidele nutikaid bussipeatuseid ning tarkvaraplatvormi, mis võimaldas kõik süsteemi osapooled panna suhtlema nii omavahel kui ka tulevikus tavapärase ühistranspordiga. Katsetuste eesmärk oli saada kogemus reaalses elus, et arendada isejuhtivaid busse edasi ühistranspordi loomulikuks osaks.

Mainor Ülemiste AS koos oma tütaretttevõtetega investeeris 2020. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parandamisse 12 934 tuhat eurot .

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2020. aastal 11 257 tuhat eurot (2019: 10 564 tuhat eurot) ja puhaskasum 9 394 tuhat eurot (2019: 12 102 tuhat eurot). Mainor Ülemiste AS kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on 151 700 tuhat eurot suurenedes võrreldes eelmise aastaga 13 920 tuhande euro võrra. Mainor Ülemiste AS 49% osaluse väärtus sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS on 44 574 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 4 260 tuhande euro võrra. Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2020 on 117 752 tuhat eurot ja 31.12.2019 seisuga vastavalt 109 742 tuhat eurot.

Mainor AS koostöö ettevõtetega Mainor Ülemiste AS, Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS, Ülemiste Center OÜ, Rail Baltic Estonia OÜ ja Tallinna linnaga arendas edasi Euroopa väljaku kontseptsiooni ühendamaks Rail Balticu reisiterminali Tallinna Lennujaamaga kvaliteetse linnaruumi näol. Tallinna linn korraldas Euroopa väljaku ideekorje, kus osales 5 arhitektuuribürood, mille põhjal pani linn kokku antud piirkonna struktuurplaani loomaks

võimaluse Euroopa väljaku tekkeks. Väljaku terviklahenduse loomiseks sõlmis Mainor Ülemiste AS Zaha Hadid Architects bürooga lepingu Suur-Sõjamäe 10/Keevise 2 kinnistule multifunktsionaalse kõrghoone rajamiseks. Hoone funktsionaalsus täiendab mitmekülgse teenusteportfelliga antud piirkonna vajadusi. Hoonesse on planeeritud esinduslik konverentsikeskus, äri- ja teeninduspinnad, hotell ja korterid ning büroopinnad.

Mainor AS eestvedamisel arendatakse Ülemiste Citys intellektuaalseid ja HR teenuseid ning korraldatakse teadustegevust. Linnakus on algatatud terviseuuringud. Tervisejuhtimise teenuse loomise ja pakkumise tegevuskava Start-up-de, Tartu Ülikooli ja teiste partneritega on valmis ja on alustatud selle rakendamist. Välja on töötatud mõõdikud rentnike rahulolu mõõtmiseks Tervisemajas. Välja on töötatud Tuleviku linna kontseptsioon (sh. haridus) kooskõlas linnaku arendustega (nt. Brändiraamat, masterplan jne), kvaliteediindikaatorid on kokku lepitud. Valmis on Teenusstrateegia olulisemad osad. Tuleviku linna tõenduspõhist arendust toetava radari (mõõtmisüsteemi) mõõdikud on koostatud ja esimese etapi mõõtmine on teostatud. Koolituskrediidi tööpõhimõtted on välja töötatud, läbi on viidud teenuse piloteerimine. Valmis on linnaku kontseptsiooniga kooskõlas olev brändiraamat.

Mainori kontserni kuuluva Dvigatel-Energeetika AS tegevuse tulemuslikkus on tihedalt seotud Ülemiste City kliendibaasiga. Ettevõttele kujunes 2020. majandusaasta mõõdukalt edukaks. COVID-19 kriis avaldas paratamatult mõju teeninduspiirkonna lõpptarbijatele müüdud elektrienergia ning osutatud võrguteenuste osas. Müügitulu moodustas 1 976 tuhat eurot. Elektrienergia müügi ja elektrivõrgu kaudu võrguteenuste osutamise lepingud on sõlmitud 30 kliendiga. Samuti tekkisid olemasolevatel tarbijatel mitmed uued tarbimiskohad ja liitumispunktid. 2020. majandusaastal investeeriti elektrivõrgu arenduseks ja töökindluse tõstmiseks 100 tuhat eurot. Teostatud liitumisinvesteeringute hulgas on nii olemasolevatele tarbijatele uute võrguühenduspunktide rajamisega seotud investeeringud, kui ka investeeringud seoses uute tarbimiskohtade liitumisega elektrivõrguga. Vahetati välja KJP1-KJP2 amortiseerunud keskpinge 6 kV kaabelliinid. Seoses suuremahulise kinnisvaraarenduse projektiga kinnistul Valukoja 12 on paigaldatud uued kaabelliinid ja liitumispunktid alajaamast nr.54 ning loodud tehniline valmidus järgnevatel etappidel rajatavate liitumispunktide ehitamiseks. Valukoja 10 kinnistule rajatavate ärihoonete liitumise võimaldamiseks on lõpetatud alajaama nr.3 laiendustöödega. Kesk-Sõjamäe tn. piirkonna arendustega seoses on rajatud 0,4 kV kaabelliinid. Täies mahus on asendatud alajaam nr.6 ning alajaama kõigi

tarbijate mõõtesüsteemid. Teenustöid on osutatud elektri-, gaasi- ning tösteseadmete remondi, hoolduse ning ehituse valdkonnas. Jätkuvalt on fookuses võrgu aktiivenergia kaoprotsendi vähendamine. Selle saavutamiseks lisatakse kliendihaldustarkvarale lisamooduleid ning paigaldatakse täiendavaid bilansimõõdikuid. Teostati rida analüüse lokaalsete päikesejaamade, mikrokoostootmise ja kaugkütte ja -jahutuse rajamise otstarbekuse osas.

Vee müük ja heitvee ärajuhtimise teenuse osutamise maht 2020. majandusaastal oli 9 736 m³. Vee müügi ja kanaliseerimise teenuse osutamise lepingud on sõlmitud 12 kliendiga.

Järgnevate kinnisvara arenduse etappide ettevalmistuse osas on käimas võrguarenduse strateegiline planeerimine seoses mitmete käimasolevate detailplaneeringutega. Valukoja 7 kinnistu detailplaneeringu algatamisega seondult planeeritakse 2021. aastal teostada vajalikud võrguarendustööd tagamaks koolikompleksi liitumist elektrivõrguga.

Sepise 7 kinnistule uue bürookompleksi rajamisega seoses ehitatakse valmis vajalikud tehnovõrgud 2021. aasta lõpuks.

Mainor AS tütarettevõtte Vaivara Wind AS omab 81 MW tuulejaamade liitumispunkti Balti Soojuselektrijaamas. 2020. aastal jätkas Vaivara Wind AS „Auvere tuulepargi kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu“ ja KSH menetlemist. Tegeleti tuulikutüüpide valikuga. Selles osas peeti läbirääkimisi tuulikutootjaga Nordex Energy GmbH-aga. Tulenevalt tuulikute eeldatavast võimsusest ja tüüpidest täpsustati eriplaneeringut. Alustatud on teede- ja vundamentide eskiisprojektide osas läbirääkimisi Nordecon Betoon OÜ-ga ja Teede Laboratoorium OÜ-ga.

100% Mainor AS omaduses olev Doranova Baltic OÜ pakub erilahendusi saastunud maa-alade, vee- ja prügimajanduse ning taastuvenergia valdkonnas alates projekteerimisest, kuni projektide valmimiseni ning hilisema hoolduseni. Doranova projekti kogemused ja teadmised tulenevad Soomes keskkonnakaitse alal tegutsevalt ettevõttelt Doranova Oy, kes on tegutsenud turul üle 20. aasta. Doranova Baltic OÜ põhitegevus on elektri tootmine prügilagaasist. Ettevõtte jätkab 2014.a. käivitatud Tartu Aardlapalu prügila koostootmisjaama opereerimist ja suletud prügila osa hooldust. Koostootmisjaama ja suletud prügila

opereerimise kõrvalt tegeletakse lisaks saastunud pinnaste likvideerimise projektide projektijuhtimisega. 2020. aastal müügitulu moodustas 122 229 eurot.

Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor (edaspidi EEK) on suurim erakõrgkool Eestis, kus õpib 1 621 üliõpilast. Vastuvõtt on viimastel aastatel pidevalt kasvanud. EEK visioon on olla tunnustatud, mainekas ja innovaatiline õppe-, uurimis- ja arendusasutus. Õppes keskendutakse ettevõtluse ja ettevõtlikkuse edendamisele ning õppekorralduses töötamist toetava õppimise edendamisele. EEK missiooniks ettevõtliku eluhoiaku kujundamine ühiskonnas. Missiooni täitmiseks edendab EEK ettevõtluspõhist õpet ja loomemajandust, teostab rakendusuuringuid, teeb regionaalset ja rahvusvahelist koostööd Ülemiste City ja teiste ettevõtetega, kohalike omavalitsuste ja õppeasutustega ning peab oluliseks kõrghariduse kättesaadavust kõigis ea- ja ühiskonnagruppides. Ettevõtluspõhist õpet antakse ärimise ja halduse, IKT, kunstide ja isikuteeninduse õppekavagruppides. EEK olulised huvigrupid on riik, akadeemiline maailm ja äriühing. EEK arengukava uuendatakse vähemalt kord viie aasta jooksul.

EEK lõpetas 2020. majandusaasta viimase 15 aasta suurima kasumiga, summas 519 tuhat eurot, mille peamiseks teguriteks oli üliõpilaskonna ja vastuvõtu suurus, väljalangevuse vähendamine, muutused struktuuris, tööjõu- ja üldkulude kokkuhoid.

2020. majandusaasta olulisemad sündmused olid:

1. Õppekavagruppide riiklike hindamiste läbiviimine. Talv-kevadepäevade täitis EEK ärimise ja halduse õppekavagrupi kõrvaltingimuse ning läbis IKT õppekavagrupi hindamise.
2. Üliõpilaste arv ja vastuvõtt. EEK vastuvõtt on olnud hea vaatamata tasuta riiklikule kõrgharidusele Eestis versus EEK õppekavade tasulisusele. 2020. aastal oli EEK-s viimase viie aasta kõrgeim üliõpilaste arv.
3. EEK toimetab aasta jooksul mitme pika ja suuremahulise rakendusuuringuga: Ülemiste City majandusuuring, Ülemiste City ettevõtete kasvukeskkonna radar ning Edu&Tegu uuring ettevõtlusõppe rakendamisest üld-, kutse- ja kõrghariduses.
4. IKT õppekavagrupis robotikatarkvara arenduse õppekava (Cleveroni Akadeemia) õppe läbiviimine Viljandis, õpe rakendab töökohapõhist metoodikat ja teostatakse koostöös

Cleveron AS-iga. Cleveroni Akadeemia loomine pälvis tunnustust võites Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooniliidu (ITL) aasta teo ja Haridus- ja Teadusministeeriumi aasta õpetaja gala haridusteo tiitlid.

5. Õppe arendamisel tegeleti distantsoõppe parendamise, töökohapõhise õppe arendamise, IKT õppe arendamise, praktikabaasi parendamise ja ettevõtetega koostöö suurendamise suunal. Liituti edukalt unikaalse Ülemiste City koolituskrediidi programmiga.

6. EEK on suutnud edukalt kaasata EL sihtfinantseerimise vahendeid. EEK on ülikoolide kõrval ainukese rakenduskõrgkoolina partneriks ettevõtlusõppe arendamise programmis Edu&Tegu ja on saanud 2017-2020 rahastuse töökohapõhise õppe läbiviimiseks Turismi- ja restoraniettevõtluse õppekaval.

EEK eesmärgid 2021. majandusaastaks:

1. IKT õppe arendamine sh koostöö IKT ettevõtetega. IKT õppekavade arendamine.
2. Koostöö süvendamine ettevõtete ja organisatsioonidega EEK tegevusvaldkondades: tasemeõppes, täienduskoolituses, rakendusuringutes ja ühiskonna teenimises.
3. Teadus- ja arendustegevuse edendamine.
4. Õppe ja teaduse rahvusvahelistumine.

Mainor AS poolt asutatud Tallinn Rahvusvaheline Kool (edaspidi TRK) on rahvusvaheline üldhariduskool, mille ülesandeks on pakkuda inglisekeelset haridust 1.- 12. klassis ja eelkoolis kuni IB (International Baccalaureate) õppeprogrammide akrediteerimiseni Eesti riikliku õppekava alusel. Kooli eesmärgiks on lähiaastatel katta täistsükkel algklassidest kuni gümnaasiumi lõpuni IB akrediteeritud programmidega.

Õpilaste arv kasvas 85-lt 115-ni ning avati 11.- 12.klass.

Tootmisettevõtetest kuulub kontserni akende ja uste tootmise ning müügiga tegelev OÜ Rekman. Ettevõtte tootevalik hõlmab puidust ning puitaluminiium ühe- ja kaheraamseid aknaid, erinevaid sise- ja välisuksi. 2020. aastal moodustas OÜ Rekman müügitulu 3 460 tuhat eurot, mis vähenes võrreldes 2019. aastaga. COVID- 19 epideemia tõttu mitmed tellimused

tühistati või peatati. Taastati 2019. aasta põlengus kahjustusi saanud tootmishoone ja paigaldati uus värviilin. Juurutati Taani aken, mis on äärmiselt energiatõhus ja spetsiaalselt konstrueeritud ekspordi turgude jaoks nagu Taani, Rootsi, Norra. Seda aknatüüpi on lisaks ekspordile võimalik müüa ka kodumaistele elementmaja tootjatele kelle toodang läheb Skandinaaviasse, aga ka eraisikutele, kes soovivad, et aknad avaneksid just välja. Samuti juurutati välja avanev terrassiuks, mis kuulub välja avanevate Taani akende tootegruppi. Ka see toode on eelkõige arendatud Skandinaavia turule, kuid on kujunenud väga populaarseks ka koduturul, eelkõige eramajade ehitajate seas. Jätkati investeeringute tegemist tootmiseseadmetesse. Konkurentsivõime tõstmiseks realiseeriti arendusprogrammi ja timmiti tootmist.

Finantstulemused

Kontserni konsolideeritud käive oli 2020. aastal 20 634 tuhat eurot (2019: 21 226 tuhat eurot). Kontserni puhaskasum oli kokku 9 256 tuhat eurot (2019: 12 682 tuhat eurot), millest AS Mainor omanikele kuuluv kasum oli 6 560 tuhat eurot (2019: 8 977 tuhat eurot).

Kontserni töötajatele arvestati 2020. a töötasu 4 509 tuhat eurot (2019: 4 188 tuhat eurot), millest 704 tuhat (2019: 746 tuhat eurot) moodustas juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasu. AS Mainor grupi ettevõtetes töötas 2020 aasta lõpul 165 (2019: 167) inimest.

AS Mainor konsolideeritud bilansi olulisemad finantssuhtarvud:

Olulisemad finantssuhtarvud:	2020	2019
1. Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	8,66	12,84
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	4,31	6,40
3. Käibe ärirentaablus (%)	58,57	73,26
4. Käibe puhasrentaablus (%)	44,86	59,75
5. Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,49	4,26

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%) = puhaskasum / omakapital x 100

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Investeeringud

Kontsernis tervikuna investeeriti 2020. aastal 13 590 tuhat eurot, (2019: 15 537 tuhat eurot) millest kinnisvaraobjektidesse 12 934 tuhat eurot (2019: 14 205 tuhat eurot), põhivarasse 535 tuhat eurot (2019: 1 162 tuhat eurot) ja immateriaalsesse põhivarasse 121 tuhat eurot (2019: 170 tuhat eurot). Investeeringute finantseerimiseks kasutati põhiliselt pangalaene.

Dividendid

Kontsernil ei ole püsivat ega kindlaksmääratud kohustust maksta oma aktsionäridele regulaarselt dividende. Juhatuse soovitusel kasumi jaotamiseks põhinevad finantstulemustel, käibekapitali nõuetel, investeerimisvajadustel ja strateegilistel kaalutlustel. Dividendide väljamaksmisel on eelisõigus B ja C aktsiaid omavatel aktsionäridel 15% aktsia nimiväärtusest. 2020. aastal maksid grupi ettevõtted konsolideerimisgrupist väljapoole dividende 1 240 tuhat eurot (2019: 1 354 tuhat eurot), millest ASi Mainor dividendid moodustasid 845 tuhat eurot (2019: 936 tuhat eurot).

Kontserni tegevus 2021. majandusaastal

Kontserni põhitegevuseks 2021. aastal on arendusprojektide teostamine AS Mainor Ülemistes ja tema tütaretevõttes OÜ Öpiku Majad. Jätkub Sepise 7 12-korruselise büroohoone ehitus. Arendatakse edasi haridusklastrit, valmib Ülemiste City kaasaegse koolikompleksi projekt ja alustatakse selle rajamist kinnistule Valukoja 7. Suur-Sõjamäe 16 kinnistule alustatakse Elcogeni uue tootmis- ja arenduskompleksi rajamist. Ülemiste City veebi laiendatakse teenuste kihiga. Tehakse ettevalmistusi robot-majajuhi, helendava teekatendi kasutamiseks, arendatakse keskkonda tervise start-up-idele. Intellektuaalsed tegevused ja teenused hõlmavad haridusteadusvaldkonna võimaluste kasutamist Ülemiste linnaku klientidele ja arendustele koostöös rahvusvaheliste ja kohalike organisatsioonidega (koolid, teadusasutused, ettevõtted, haridusasutused, riigi, KOV asutused). Intellektuaalsete teenuste osas jätkub „Tuleviku linna professor“ koostöös TalTechi ja partneritega, arendatakse koolituskrediiti, rahvusvahelisel kõrgtasemel programmide loomist juhtidele, talentidele. Laiendatakse tarkade esinejate vahendamist linnakusse, uuringute teostamist, ettevõtete ja haridusasutuste koostöö programme, stipendiumiprogramme. Arendatakse HR võrgustikku – talentide vahendusteenus, Ülemiste City töötajate kohanemisteenus ning nõustamisteenus

erisuse osas. Intellektuaalse valdkonna sündmustena korraldatakse rahvusvaheliste ja Eesti ülikoolide tudengite ekskursioone linnaku ettevõtetesse, töövarjupäevi, road-trip'e, häkatone, business meet-up'e, huvitavate magistritööde avalikke esitlusi, arutlusi, praktiliste tulemuste workshoppe, uutel aladel nagu erinevused, andmemajandus loengute, nõustamisteenuste vahendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 194	1 874	2
Finantsinvesteeringud	44 574	40 314	3
Nõuded ja ettemaksed	3 237	3 133	4
Varud	683	979	6
Kokku käibevarad	49 688	46 300	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 298	1 400	4
Kinnisvarainvesteeringud	150 865	137 242	9
Materiaalsed põhivarad	12 253	12 602	10
Immateriaalsed põhivarad	672	765	11
Kokku põhivarad	165 088	152 009	
Kokku varad	214 776	198 309	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 207	4 058	14
Võlad ja ettemaksed	4 560	6 652	15
Eraldised	181	150	16
Kokku lühiajalised kohustised	19 948	10 860	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	86 946	87 808	14
Võlad ja ettemaksed	833	694	15
Eraldised	207	210	16
Kokku pikaajalised kohustised	87 986	88 712	
Kokku kohustised	107 934	99 572	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	10 430	10 430	18
Ülekurs	201	201	
Oma aktsiad	-5 135	-5 211	18
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 675	50 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 560	8 977	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	71 774	65 967	
Vähemusosalus	35 068	32 770	

Kokku omakapital	106 842	98 737	
Kokku kohustised ja omakapital	214 776	198 309	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	20 634	21 226	19
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 607	-12 162	21
Brutokasum (-kahjum)	9 027	9 064	
Turustuskulud	-790	-796	22
Üldhalduskulud	-3 792	-3 568	23
Muud äritulud	7 697	10 925	20
Muud ärikulud	-54	-74	25
Äri kasum (kahjum)	12 088	15 551	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	5	
Intressitulud	63	76	27
Intressikulud	-2 875	-2 905	26
Muud finantstulud ja -kulud	-20	-30	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 256	12 697	
Tulumaks	0	-15	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 256	12 682	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 560	8 977	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 696	3 705	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 088	15 551	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	967	898	10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-152	1	9,10
Muud korrigeerimised	-6 430	-9 822	20
Kokku korrigeerimised	-5 615	-8 923	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-82	-511	
Varude muutus	296	113	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 878	1 852	
Kokku rahavood äritegevusest	4 809	8 082	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-604	-1 332	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	201	1	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-12 810	-14 205	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	164	0	9
Antud laenud	0	-100	
Antud laenude tagasimaksed	104	23	
Laekunud intressid	39	45	
Laekunud dividendid	1 384	1 341	3
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-162	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	4 905	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 522	-9 484	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	51 072	47 367	14
Saadud laenude tagasimaksed	-43 178	-39 246	14
Arvelduskrediidi saldo muutus	2 407	-1 843	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-159	-63	12
Makstud intressid	-2 912	-2 729	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	59	22	18
Makstud dividendid	-1 251	-1 354	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-15	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 033	2 139	
Kokku rahavood	-680	737	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 874	1 137	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-680	737	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 194	1 874	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	10 430	201	-5 239	1 043	51 480	29 645	87 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	8 977	3 705	12 682
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-947	-418	-1 365
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	0	0	0	-162	-162
Muud muutused omakapitalis	0	0	28	0	-6	0	22
31.12.2019	10 430	201	-5 211	1 043	59 504	32 770	98 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 560	2 696	9 256
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-812	-398	-1 210
Muud muutused omakapitalis	0	0	76	0	-17	0	59
31.12.2020	10 430	201	-5 135	1 043	65 235	35 068	106 842

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud omaaktsiate müügid.

Vaata ka lisa 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Mainor konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise seadusest ja Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Majandusaasta algas 01.jaanuar 2020 ja lõppes 31.detsember 2020.

AS Mainor kontserni konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel. Kui ei ole märgitud teisiti, siis on raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad esitatud tuhandetes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb AS Mainor ja tema tütarettevõtjate finantsaruannetest.

Seisuga 31.12.2020 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt AS Mainor ja tema tütarettevõtjad AS Smart City Group ((konsolideerimata vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 p.5, tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste (tütarettevõtjad: OÜ Öpiku Majad ja OÜ Ülemiste City Residences)), OÜ Mairenestal (konsolideeritud, tütarettevõtja AS Dvigatel-Energeetika), AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, OÜ Rekman, OÜ Mainarendus, AS Vaivara Wind, OÜ Doranova Baltic ja OÜ Tallinn International School.

Ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtjate vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaeettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaeettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetega. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtja põhjaruannete koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

AS Mainor kui emaeettevõtja bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapitali muutuste aruanne on esitatud vastavates lisades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaeettevõtjal on valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaeettevõtja omanduses

on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaeettevõtja kontrollib tütarettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaeettevõtjal on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Tütarettevõtjate tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Sidusettevõtjate kajastamine konsolideeritud bilansis

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mille üle tal ei ole valitsevat mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui kontsern omab 20% kuni 50% sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Konsolideeritud aruandes ja emaeettevõtja konsolideerimata aruandes on investeeringud sidusettevõtjasse aastaaruande koostamisel kajastatud kapitaliosaluse meetodil, selle kohaselt on alginvesteeringut korrigeeritud ettevõtjast saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

AS Technopolis Ülemiste kajastamine AS Mainor konsolideeritud bilansis

Tulenevalt asjaolust, et :

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

b) Raamatupidamise aastaaruande esitamise funktsionaalsus rik.ee keskkonnas ei võimalda täiendavalt liigendada kasumiaruande esitatavaid tulude ja kulude kirjeid kajastatakse kasumid ja kahjumid AS Technopolis Ülemiste aktsiatelt vastavalt kas muu äritulu või

muu ärikulu koosseisus.

Vastavalt sõlmitud AS Technopolis Ülemiste aktsionäride lepingule on AS Mainor Ülemistele antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on AS Mainor Ülemistel õigus nõuda, et Technopolis Holding OYJ ostaks AS Mainor Ülemistele kuuluvad AS Technopolis Ülemiste aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga. Lähtudes kontserni plaanidest ja nõukogu poolt antud korraldusest tegeleda AS Technopolis Ülemiste aktsiate hindamise ja müügitehingu ettevalmistamisega, loeb juhatus põhjendatuks AS Technopolis Ülemiste aktsiate väärtuse kajastamise bilansis seisuga 31.12.2020 lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Investeering tütar- ja sidusettevõtjatesse emaettevõtja konsolideerimata bilansis

Emaettevõtja konsolideerimata bilansis on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Emaettevõtja juhtkonna hinnangul vastab kapitaliosaluse meetod tütar- ja sidusettevõtjate õiglasele väärtusele ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja kapitaliosaluse meetodi vahe kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud finantstulud-kulud".

Tütar- ja sidusettevõtjate poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõtjal tekib õigus neile dividendidele finantstuluna v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-, ühis- või sidusettevõtja oli teeninud välja enne selle ettevõtja soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

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 õiglase väärtuse. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel, muutusega läbi kasumiaruande soetamisega seotud kulutused.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja 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 üldhalduskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendusena.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes raha kassas ja arvelduskontode jääke.

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi ärikasumit/-kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustiste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud kasumite ja kahjumitega. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

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 mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud väljaminekuid (transpordikulutusi), millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida hoitakse kas renditulu teenimise või kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtja enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ka maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tugineb kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid /kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Üksikudel juhtudel, kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole mõistliku pingutusega võimalik leida aktiivse turu puudumise tõttu, on kinnisvarainvesteering kajastatud amortiseeritud soetusmaksumuses.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 640 euro. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja väärtuse langused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis vastavad põhivara mõistele ja bilansis kajastamise kriteeriumitele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalsed varad võetakse arvele juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on ettevõtja poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et ettevõtja saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

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.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kasulikud eluead ja amortisatsioonimäärad vaadatakse üle vähemalt kord iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	13-50 aastat
Inventar ja tööriistad	3-5 aastat
Masinaid ja seadmed	5-20 aastat
Immateriaalne põhivara	3-10 aastat

Vara väärtuse vähenemine

Kontsern hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab kontsern vara kaetavat väärtust.

Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilise 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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on 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. Kasutusrendina on kajastatud rendilepinguid, mida saab lõpetada lisanduvaid väljamakseid tegemata ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Kasutusrendile võetud vara edasirentimisel kajastatakse renditulu rendikulude vähendusena.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemissesmärgil soetatud finantskohustiste ning tuletisinstrumentide puhul.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub õiglase väärtuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglasest väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele.

Kauplemissesmärgil soetatud finantskohustiste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva või kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse selle täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustis (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustise täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustise summa on usaldusväärselt hinnatav. Eraldisena kajastatud summa vastab parimale hinnangule eksisteeriva kohustise täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandeperioodi lõpu seisuga võttes arvesse seotud sündmuste ja olukordadega paratamatult kaasnevaid riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, tuleb eraldise summa kajastada kohustise täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdiseväärtusena.

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

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

Omaaktsiad

Omaaktsiateks loetakse ettevõtja valduses olevaid (näiteks tagasiostetud) tema enda poolt eelnevalt emiteeritud aktsiaid. Ettevõtja poolt tagasiostetud omakapitaliinstrumente (näit. omaaktsiad) kajastatakse bilansis omakapitali vähendusena (kirjel "Omaaktsiad").

Omaaktsiad kajastatakse tagasiostetud aktsiate eest makstud tasu õiglasel väärtuses. Omaaktsiatega tehtud tehingutelt saadud kahjum kajastatakse kirjel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum".

Sihtfinantseerimine

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

Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ja sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustisena. Vastavat kohustist kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine. Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglasel väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud“.

Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on ette nähtud.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu saab usaldusväärselt mõõta, AS Mainoril ning tütarettevõtjatel on tekkinud summale nõudeõigus, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Üüritulu teenitakse kinnisvarainvesteeringute kasutusrendilepingutest ning kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kinnisvarahaldusega seotud tuludeks loetakse kommunaal- ja haldusteenuseid, tulu teenuse eest kajastatakse samas perioodis kui tekivad teenuse osutamisega seotud kulud.

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksma. Liitumistasude laekumisel osamaksetena loetakse tasude tagastamise risk lõppenuks tasu laekumisel.

Õppemaksud kajastatakse tuluna teenuse osutamisel õppeaasta jooksul.

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

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustiste tasumine. Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seotud tulud.

Finantskulud

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi kehtivale tulumaksuseadusele ei kuulu aruandeaastal teenitud kasum, kui seda ei jaotata, ettevõtja tulumaksuga maksustamisele. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtjad tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised.

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

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tingimuslik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud aastaaruande lisas 29.

Lähtuvalt Eesti maksusüsteemi eripärast, ei esine Eestis registreeritud ettevõtjatel üldjuhul erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, mistõttu ei teki edasilükkunud tulumaksukohustisi ega -varasid.

Seotud osapooled

Ettevõtja loeb osapooli seotuks juhul, kui osapool omab kas valitsevat või olulist mõju teise osapoole üle või omab olulist mõju teise osapoole äriliste otsuste üle. Seotud osapooled on tütar- ja sidusettevõtjad, aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed ja nende lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandeperioodi lõpu kuupäeva, 31. detsembri 2020 ja aruande kinnitamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustiste hindamist, kuid omavad olulist mõju järgnevate majandusaastate tulemusele, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	0	1
Arvelduskontod	1 194	1 873
Kokku raha	1 194	1 874

AS Mainor arvelduskontod AS SEB Pangas kuuluvad kontsernikonto koosseisu, millega on liitunud ka AS Smart City Group, AS Mainor Ülemiste, OÜ Rekman ja AS Dvigatel-Energeetika.

AS Mainor arvelduskonto OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis kuulub kontsernikonto koosseisu, millega on liitunud ka AS Mainor Ülemiste, OÜ Öpiku Majad, OÜ Ülemiste City Residences ja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor.

Seisuga 31.12.2020 oli kontsernikontost välja jäävate rahaliste vahendite jääk 1 185 tuhat eurot (31.12.2019: 917 tuhat eurot).

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (tuhandetes eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2018	37 748	37 748	
Müük müügihinnas või lunastamine	-4 900	-4 900	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	8 807	8 807	20
Muud	-1 341	-1 341	
31.12.2019	40 314	40 314	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	5 644	5 644	20
Muud	-1 384	-1 384	
31.12.2020	44 574	44 574	

Veerus "Muud" on kajastatud AS Technopolis Ülemiste aktsiad. Seisuga 31.12.2020 on AS Technopolis Ülemiste omakapital 90 966 tuhat eurot (31.12.2019. 82 273 tuhat eurot) AS Smart City Group tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste osalus moodustab 49 % e. 44 574 tuhat eurot (2019: 40 314 tuhat eurot). 2019. aastal ostis AS Technopolis Ülemiste omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 10 000 tuhat eurot, millest AS Mainor Ülemistele maksti välja 4 900 tuhat eurot.

Real "Muud" on kajastatud välja makstud dividendid.

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

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 751	1 751	0	5
Ostjatelt laekumata arved	1 974	1 974	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-223	-223	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 193	292	901	30
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51	51	0	7
Muud nõuded	552	155	397	
Laenunõuded	3	3	0	
Viitlaekumised	549	152	397	
Ettemaksed	58	58	0	
Tulevaste perioodide kulud	58	58	0	
Muud lühiajalised nõuded	930	930	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 535	3 237	1 298	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 246	1 246	0	5
Ostjatelt laekumata arved	1 394	1 394	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-148	-148	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 274	357	917	30
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	223	223	0	7
Muud nõuded	624	141	483	
Laenunõuded	4	4	0	
Viitlaekumised	620	137	483	
Ettemaksed	78	78	0	
Tulevaste perioodide kulud	78	78	0	
Muud lühiajalised nõuded	1 088	1 088	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 533	3 133	1 400	

Real "Viitlaekumised" on kajastatud kontserni ettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor Kõrgharidusfondi järelmaksulepingud, õppemaks tuleb tudengil tagasi maksta maksimaalselt kahekordse nominaalse õpiaja vältel. Real "Muud lühiajalised nõuded" on muudes ärituludes kajastuvad, kuid laekumata kindlustushüvitised ja sihtfinantseeringud. Vaata ka lisad 17 ja 20.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 974	1 394	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-223	-148	
Kokku nõuded ostjate vastu	1 751	1 246	

2020. aastal kanti ebatõenäoliseks nõudeid ostjate vastu summas 97 tuhat eurot (2019: 64 tuhat eurot) ning lootusetuks tunnistati nõudeid summas 20 tuhat eurot (2019: 796 tuhat eurot). Vaata lisa 23.

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	203	341
Lõpetamata toodang	118	194
Valmistoodang	298	378
Valmistoodang laos	27	43
Kaubad teel	271	335
Müügiks ostetud kaubad	64	66
Kokku varud	683	979

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	47	59	0	51
Üksikisiku tulumaks	0	118	0	115
Erisoodustuse tulumaks	0	6	0	7
Sotsiaalmaks	0	214	0	206
Kohustuslik kogumispension	0	10	0	10
Töötuskindlustusmaksed	0	11	0	12
Aktsiisimaks	0	2	0	10
Ettemaksukonto jääk	4		223	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51	420	223	411

Vaata ka lisa 4 ja 15.

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11432659	AS Smart City Group	Eesti	Kinnisvara haldus	83.47	83.47
11150843	OÜ Mairenestal	Eesti	Varahaldus	73.75	73.75
10588537	AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	Eesti	Rakenduskõrgkool	100	100
10093586	OÜ Rekman	Eesti	Puidust uste ja akende tootmine	95.71	95.71
11994297	OÜ Vaivara Wind	Eesti	Tuuleparkide rajamine	72.89	72.89
11025428	OÜ Doranova Baltic	Eesti	Keskonnakaitse	100	100
11092301	OÜ Mainarendus	Eesti	Varahaldus	100	100
14092164	OÜ Tallinn International School	Eesti	Üldhariduskool	100	100
12131730	OÜ Mainor Energy Solutions	Eesti	Mehaaniline metallitöötlus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
AS Smart City Group	67 788	-876	6 325	0	73 237
OÜ Mairenestal	4 901	0	7	0	4 908
AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	902	0	504	0	1 406
OÜ Rekman	115	0	-787	680	8
OÜ Vaivara Wind	623	0	-4	0	619
OÜ Doranova Baltic	117	0	-32	0	85
OÜ Mainarendus	100	0	-1	0	99
OÜ Tallinn Interantional School	3	0	-244	255	14
OÜ Mainor Energy Solutions	0	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	74 549	-876	5 768	935	80 376

1. AS Smart City group - konsolideerimata vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 p.5, omakapital 2020. aastal 87 740 tuhat eurot (2019: 81 207 tuhat eurot). AS Smart City Group tütarettevõtja on AS Mainor Ülemiste, konsolideeritud omakapital 2020. aastal 117 752 tuhat eurot (2019: 109 742 tuhat eurot).
2. OÜ Mairenestal - konsolideeritud, omakapital 2020. aastal 6 655 tuhat eurot (2019: 6 646 tuhat eurot). OÜ Mairenestal tütarettevõtja on AS Dvigatel-Energeetika, mille omakapital oli 2020. aastal oli 5 802 tuhat eurot (2019: 5 775 tuhat eurot);
3. AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor - omakapital 2020. aastal 1 406 tuhat eurot (2019: 887 tuhat eurot);
4. OÜ Rekman - omakapital 2020. aastal 8 tuhat eurot (2019: 123 tuhat eurot);
5. AS Vaivara Wind - omakapital 2020. aastal 850 tuhat eurot (2019: 855 tuhat eurot);
6. OÜ Doranova Baltic - omakapital 2020. aastal 86 tuhat eurot (2019: 116 tuhat eurot);
7. OÜ Mainarendus - omakapital 2020. aastal 99 tuhat eurot (2019: 100 tuhat eurot);
8. OÜ Tallinn International School - omakapital 2020. aastal 13 tuhat eurot (2019: 3 tuhat eurot).

Veerus "Muud muutused" on kajastatud täiendavad sissemaksed tütarettevõtjate omakapitali.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	140	140
Akumuleeritud kulum	-38	-38
Jääkmaksumus	102	102
Amortisatsioonikulu	-5	-5
31.12.2019		
Soetusmaksumus	140	140
Akumuleeritud kulum	-43	-43
Jääkmaksumus	97	97
Müügid	-97	-97
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	121 975
Ostud ja parendused	14 205
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	965
31.12.2019	137 145
Ostud ja parendused	12 934
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	786
31.12.2020	150 865

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 782	7 251
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 263	-3 425
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	164	0

Kinnisvarainvesteeringute ja põhivara koosseisus oleva AS Mainor Ülemiste kontsernile kuuluva Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus seisuga 31.12.2020 on 151 700 tuhat eurot (31.12.2019: 137 780 tuhat eurot), millest: 119 670 tuhat eurot (2019: 109 260 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 32 030 tuhat eurot (2019: 28 520 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse

leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 111,4 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 1,7 – 45,0 eurot/m², vakantsist kuni 10 %, diskontomäär 8,5-9,5%, kapitalisatsioonimäär 7,5-10 % ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 276 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2021 kuni 2029. Ehituskulu varieerub alates 560 eurot/m² tööstusruumide ehitamise puhul kuni 950 euron/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,5 eurot/m² ja 12,0 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 50 % vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5 % peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5 % ning kapitalisatsioonimääraks kontorite puhul 8 % ja tööstushoonete puhul 8,5 %.

AS Mainor tütarettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor kasutas Pärnus asuva kinnisvarainvesteeringu kajastamisel soetusmaksumuse meetodit. Kinnistu müüdi 26.02.2020. Vaata lisa 10.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 12 934 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 104 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 4 %), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 14 205 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 122 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 5 %).

Kapitalirendi tingimustel soetati 2020. aastal kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid ja üürnikele edasirenditavaid seadmeid ja sisustust summas 124 tuhat eurot (2019: 0 eurot). Vaata lisa 12.

Pangalaenuatele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 14.

Kinnisvarainvesteeringutelt saadud müügitulu on ka kajastatud lisas nr. 19, õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumeid/-kahjumeid vaata lisast 20.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	15	12 672	2 500	884	940	17 011
Akumuleeritud kulum	0	-3 334	-1 099	-398	-40	-4 871
Jääkmaksumus	15	9 338	1 401	486	900	12 140
Ostud ja parendused	0	38	255	141	728	1 162
Amortisatsioonikulu	0	-306	-214	-137	0	-657
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-1	0	0	-1
Ümberliigitamised	0	558	3	0	-561	0
Muud muutused	0	-9	-32	-1	0	-42
31.12.2019						
Soetusmaksumus	15	12 103	2 253	895	1 067	16 333
Akumuleeritud kulum	0	-2 484	-841	-406	0	-3 731
Jääkmaksumus	15	9 619	1 412	489	1 067	12 602
Ostud ja parendused	0	94	440	78	-76	536
Amortisatsioonikulu	0	-314	-261	-167	0	-742
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-107	-17	-10	0	-134
Ümberliigitamised	0	40	0	35	-84	-9
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	40	0	35	-75	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	-9	-9
Muud muutused	0	0	0	0	0	0
31.12.2020						
Soetusmaksumus	15	12 090	2 620	942	907	16 574
Akumuleeritud kulum	0	-2 758	-1 046	-517	0	-4 321
Jääkmaksumus	15	9 332	1 574	425	907	12 253

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Ehitised	200	0
Masinad ja seadmed	19	1
Kokku	219	1

26.02.2020 müüs kontserni ettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor Pärnu kinnistu müügihind oli 364 tuhat eurot. Kinnistu oli kajastatud materiaalse põhivarana 55 % ulatuses ja kinnisvarainvesteeringuna 45% ulatuses. Vaata lisa 9.

2020.a. kajastub real "Muud ümberliigitamised" ettemaksete ümberliigitamine immateriaalseks põhivaraks. Vaata lisa 11.

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	115	602	219	398	265	1 599
Akumuleeritud kulum	-92	-433	-88	-197	0	-810
Jääkmaksumus	23	169	131	201	265	789
Ostud ja parendused	0	111	0	0	59	170
Amortisatsioonikulu	-23	-73	-32	-66	0	-194
Ümberliigitamised	0	105	37	12	-154	0
31.12.2019						
Soetusmaksumus	0	492	194	341	170	1 197
Akumuleeritud kulum	0	-180	-58	-194	0	-432
Jääkmaksumus	0	312	136	147	170	765
Ostud ja parendused	0	64	0	27	30	121
Amortisatsioonikulu	0	-100	-33	-90	0	-223
Ümberliigitamised	0	71	0	101	-163	9
31.12.2020						
Soetusmaksumus	0	625	194	469	37	1 325
Akumuleeritud kulum	0	-278	-91	-284	0	-653
Jääkmaksumus	0	347	103	185	37	672

Lõpetamata projektide all kajastuvad AS Mainor tehtud investeeringud Ülemiste linnaku terviseedendamise ja -hoidmise programmi ning kaubamärkidesse.

AS Mainor tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste kajastab arvutitarkvarana targa parkimislahenduse tehisintellekti, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor õppeinfosüsteemi arendusi.

Muu immateriaalse põhivarana kajastuvad põhiosas AS Mainor tütarettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor investeeringud teadus- ja arendustegevuse evalvuerimisse, õppekavagruppide hindamistesse ja uute õppekavade arenduskuludesse.

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	303	138	165	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	316	111	205	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	325	350
Muud varad	174	59
Kokku	499	409

Kontsern on soetanud kapitalirendi korras põhivara koosseisus olevaid masinaid, seadmeid ja inventari ning kinnisvarainvesteeringute koosseisus üürnikele edasirenditavad seadmeid ja sisustust. Kapitalirendi intressimäär on 1,85-2,7%. Kapitalirendi lepingute lõpptähtajad jäävad vahemikku 2021-2025.a. 2020. a tasuti kapitalirendimakseid 159 tuhat eurot (2019: 63 tuhat eurot).
Vaata ka lisa 14.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	7 807	7 273	19
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	7 500	7 257	
1-5 aasta jooksul	16 361	19 583	
Üle 5 aasta	1 137	1 378	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	150 865	137 242	
Kokku	150 865	137 242	9

Kontserni ettevõtjad AS Mainor Ülemiste ja OÜ Öpiku Majad on üürile andnud büroo- ja tootmispinde. Sõlmitud üürilepingute pikkuseks

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

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

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

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrendikulu	56	120	

Kasutusrendikulu sisaldab sõidukite, arvutus- ja esitlustehnika renti.

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduslaen OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	2 864	2 864			2021
Arvelduslaen Luminor Bank AS	145	145			2021
Luminor Bank AS	6 668	6 668			2021
LHV Pank AS	1 140	1 140			2021
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	1 284	1 284			2021
Lühiajalised laenud kokku	12 101	12 101			
Pikaajalised laenud					
COOP Pank AS	4 951	361	4 590	0	
LHV Pank AS	15 663	138	15 525	0	
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	19 320	1 146	18 174	0	
SEB Pank AS	39 815	1 323	38 492	0	
Pikaajalised laenud kokku	79 749	2 968	76 781	0	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad	10 000	0	10 000	0	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	10 000	0	10 000	0	
Kapitalirendikohustised kokku	303	138	165	0	
Laenukohustised kokku	102 153	15 207	86 946	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduslaen OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	450	450			2020
Arvelduslaen Luminor Bank AS	153	153			2020
Lühiajalised laenud kokku	603	603			
Pikaajalised laenud					
Luminor Bank AS	6 859	191	6 668	0	
COOP Pank AS	5 299	334	4 965	0	
LHV Pank AS	15 349	223	15 126	0	
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	15 371	1 010	14 361	0	
SEB Pank AS	38 069	1 586	36 483	0	
Pikaajalised laenud kokku	80 947	3 344	77 603	0	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad	10 000	0	10 000	0	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	10 000	0	10 000	0	
Kapitalirendikohustised kokku	316	111	205	0	
Laenukohustised kokku	91 866	4 058	87 808	0	

Pangalaenu alusvaluuta on euro, intress jääb vahemikku 1,8%-4,5% (2019: 1,85%-4,5%). Pikaajaliste võlakirjade intress on 5,5% (2019: 5,5%). Laenu tagastamistähtajad on aastatel 2021-2025. Aruande koostamise ajaks on lühiajalise laenu tähtaeg OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis pikendatud kuni 25.03.2026.

2020. aastal said kontserni ettevõtjad finantsettevõtjalt laenu 51 072 tuhat eurot (2019: 47 367 tuhat eurot) ja tagastati laene 43 178 tuhat eurot (2019: 35 246 tuhat eurot).

Kontserni laenu tagatisteks on enamik kontserniettevõtjate AS Mainor, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, AS Mainor Ülemiste ja OÜ Öpiku Majad kinnistustest bilansilise väärtusega 156 487 tuhat eurot (31.12.2019: 142 952 tuhat eurot) ja AS Technopolis Ülemiste aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 oli 44 574 tuhat eurot (31.12.2019: 40 314 tuhat eurot) ning seatud kommertspandid ettevõtjate vallasvarale. Oluliste pikaajaliste laenulepingute tingimustes on seatud kovenandid kontserni kasumlikkuse ja EBITDA kohta, mis olid 31.12.2020 seisuga ka täidetud.

AS Mainor kontsernikonto arvelduslaenu limiit OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis on 3 000 tuhat eurot, millest 31.12.2020 seisuga oli kasutatud 2 391 tuhat eurot (2019: 0 eurot).

AS Mainor tütarettevõtja OÜ Rekman arvelduslaenu limiit OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis on 500 tuhat eurot, millest kasutatud oli 31.12.2020 seisuga 473 tuhat eurot (31.12.2019: 450 tuhat eurot).

Aruande kinnitamise ajaks on arvelduslaenu tähtajad OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis pikendatud kuni 30.03.2022 ja 30.04.2022.

AS Mainor tütarettevõtja Doranova Baltic OÜ arvelduslaenu limiit Luminor Bank ASis on 200 tuhat eurot, millest kasutatud oli 31.12.2020 seisuga 145 tuhat eurot (31.12.2019: 152 tuhat eurot).

AS Mainor tütarettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor arvelduslaenu limiit AS LHV Pangas on 300 tuhat eurot, 31.12.2020 ja 31.12.2019 seisuga ei olnud limiiti kasutatud.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 839	1 839	0	
Võlad töövõtjatele	664	664	0	
Maksuvõlad	420	420	0	7
Muud võlad	353	353	0	
Intressivõlad	264	264	0	
Muud viitvõlad	89	89	0	
Saadud ettemaksed	1 538	962	576	
Tuletisinstrumendid	345	88	257	
Võlad seotud osapooltele	60	60	0	30
Sihtfinantseerimine	174	174	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	5 393	4 560	833	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 212	3 212	0	
Võlad töövõtjatele	724	724	0	
Maksuvõlad	411	411	0	7
Muud võlad	396	396	0	
Intressivõlad	253	253	0	
Dividendivõlad	44	44	0	
Muud viitvõlad	99	99	0	
Saadud ettemaksed	2 131	1 437	694	
Tuletisinstrumendid	345	345	0	
Võlad seotud osapooltele	70	70	0	30
Sihtfinantseerimine	57	57	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	7 346	6 652	694	

Kirjel "Saadud ettemaksed" on kajastatud põhiosas AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor üliõpilaste poolt makstud õppemaksu ettemaks ja AS Mainor Ülemiste ning OÜ Öpiku Majad üürnike üüri tagatisrahad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulu.

Lisa 16 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Kokku eraldised	360	40	-12	388
Sealhulgas:				
Lühiajalised	150	43	-12	181
Garantiieraldis	96	42	-12	126
Muud eraldised	54	1	0	55
Pikaajalised	210	-3	0	207
Muud eraldised	210	-3	0	207
	31.12.2018	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Kokku eraldised	303	61	-4	360
Sealhulgas:				
Lühiajalised	90	64	-4	150
Garantiieraldis	40	60	-4	96
Muud eraldised	50	4	0	54
Pikaajalised	213	-3	0	210
Muud eraldised	213	-3	0	210

Muude eraldisena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensiooni tasumise kohustis.

Lisa 17 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2018		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	90	169	222	26	334	115	57
Kokku sihtfinantseerimine	90	169	222	26	334	115	57

	31.12.2019		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	115	57	850	18	662	62	174
Kokku sihtfinantseerimine	115	57	850	18	662	62	174

AS Mainor tütarettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor töökohapõhise õppe õppekoha tulu kajastub müügituludes summas 21 tuhat eurot (2019: 39 tuhat eurot), muu tulu sihtfinantseeringutest kajastub muudes ärituludes summas 641 tuhat eurot (2018: 295 tuhat eurot). Sihtfinantseerimisega seonduvaid tingimuslikke kohustisi kontserni ettevõtjatel ei ole. Vaata ka lisad 4, 15, 19 ja 20.

Lisa 18 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	10 430	10 430
Aktsiate arv (tk)	104 302 534	104 302 534
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2020 on AS Mainor aktsiakapital 10 430 tuhat eurot, mis jaguneb 104 302,5 tuhandeks aktsiaks nimiväärtusega 0,10 eurot. Nendest on B-eelisaktsiaid 5 539,6 tuhat tükki (iga aktsia annab 5 häält), C-eelisaktsiaid on 1 197,2 tuhat tükki (iga aktsia annab ühe hääle) ja A- lihtaktsiad 97 565,7 tuhat tükki (iga aktsia annab ühe hääle). Eeltoodud aktsiatest 14 572 269 A-lihtaktsiat on kajastatud omaaktsiatena väärtuses 5 071 tuhat eurot. Konsolideeritud aruandes on kajastatud omaaktsiatena ka AS Mainor tütarettevõtja AS Dvigatel-Energeetika omanduses olevad AS Mainor 319 239 A-aktsiat summas 64 tuhat eurot. B- ja C-aktsiad tagavad dividendide väljamaksmisel dividendide saamise eelisõiguse 15% ulatuses aktsia nimiväärtusest. Põhikirja kohaselt on AS Mainor miinimumaktsiakapital 7 000 tuhat eurot ja maksimumaktsiakapital 28 000 tuhat eurot. 2020. aastal müüs AS Mainor A-aktsiaid summas 59 tuhat eurot (2019: 22 tuhat eurot).

Lisa 19 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 869	20 311
Soome	765	915
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 634	21 226
Kokku müügitulu	20 634	21 226
Müügitulu tegevusalade lõikes		
haridus- ja koolitusteenused	5 236	4 297
enda või renditud kinnisvara üürileandmine	7 807	7 273
kinnisvarahaldusega seotud tegevused	1 644	2 093
puidust uste, akende ja mööbli tootmine	2 877	4 002
elektrienergia jaotus ja müük	911	1 194
vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	74	474
majutusteenus	331	275
muud teenused	1 754	1 618
Kokku müügitulu	20 634	21 226

Vaata ka lisad 9 ja 13.

Lisa 20 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	67	0	9
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	85	0	10
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	786	965	9
Tulu sihtfinantseerimisest	641	294	17
Trahvid, viivised ja hüvitised	343	825	
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringust	5 644	8 807	3
Muud	131	34	
Kokku muud äritulud	7 697	10 925	

Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringust väljendab tekkepõhiselt kajastatud kasumit AS Technopolis Ülemiste aktsiatelt.

Lisa 21 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-1 754	-2 330	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-2 558	-2 953	
Tööjõukulud	-3 473	-3 214	24
Amortisatsioonikulu	-787	-700	10,11
Muud	-3 035	-2 965	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 607	-12 162	

Lisa 22 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tööjõukulud	-314	-324	24
Amortisatsioonikulu	-47	-47	10,11
Reklaamikulud	-378	-363	
Muud	-51	-62	
Kokku turustuskulud	-790	-796	

Lisa 23 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-79	-68	
Uurimis- ja arengukulud	-38	-23	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-97	-64	5
Tööjõukulud	-2 259	-2 078	24
Amortisatsioonikulu	-133	-112	10,11
Muud	-1 186	-1 223	
Kokku üldhalduskulud	-3 792	-3 568	

Lisa 24 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-4 509	-4 188
Sotsiaalmaksud	-1 515	-1 408
Pensionikulu	-22	-20
Kokku tööjõukulud	-6 046	-5 616
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	165	167

Lisa 25 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Muud	-54	-74
Kokku muud ärikulud	-54	-74

Lisa 26 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu võlakirjadelt	-551	-550	
Intressikulu laenudelt	-2 251	-2 160	
Intressikulu kapitalirendilt	-20	-19	
Kinnisvarainvesteeringute koosseisu kapitaliseeritud intressid	104	122	9
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	-157	-298	
Kokku intressikulud	-2 875	-2 905	

Lisa 27 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	0	6
Intressitulu Kõrgharidusfondi lepingute alusel	34	38
Muud intressitulud	29	32
Kokku intressitulud	63	76

Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Riskitasu	0	-12
Muud finantstulud	4	0
Muud finantskulud	-24	-18
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-20	-30

Lisa 29 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	52 188	47 603
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	13 047	11 901
Kokku tingimuslikud kohustised	65 235	59 504

Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50¹ alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Residendist äriühing saab madalamat maksumäära 14/86 rakendada 2019. aastal ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumile ja 2020. aastal ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumile, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu osaliselt 14/86 ja osaliselt 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. 2021. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86.

AS Mainor tütarettevõtjale OÜ Rekman on 2020. aastal on väljastatud ehitusgarantiid summas 596 tuhat eurot (2019: 1 278 tuhat eurot).

Lisa 30 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	131	58	77	63
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 062	2	1 197	7

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	621	732	430	1 208
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132	224	139	147

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	704	734

Konsolideeritud aruandes on loetud seotud osapoolteks sidusettevõtja, juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad, nende lähedased pere liikmed ja nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Nõuetes tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate vastu seisuga 31.12.2020 sisaldub laenu nõue summas 873 tuhat eurot (2019: 976 tuhat eurot) ning intressi nõue summas 127 tuhat eurot (2019: 104 tuhat eurot), tagasimakse tähtaeg 31. jaanuar 2022.

Vaata ka lisad 4 ja 15.

Lisa 31 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Perioodil 11.03-02.05.2021 kehtisid Eesti Vabariigi valitsuse poolt välja kuulutanud ranged piirangud COVID19 viiruse leviku takistamiseks, alates 03.05.2021 toimus piirangute osaline leevendamine. Kontserni juhatuse on analüüsinud võimalikku mõju kontserni ettevõtjate käibele ning tulevastele rahavoogudele, tegeledes igapäevaselt COVID-19 ja eriolukorra kehtestamisest tulenevate potentsiaalselt negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning sõlmides vajadusel ajutisi lisakokkuleppeid klientide ja partneritega. Käesolevaks ajaks teadaoleva info põhjal on juhatuse hinnanud, et ajutiselt kehtestatud piirangute tõttu saamata jääv tulu ei mõjuta kontserni jätkusuutlikkust. Täiendavalt on üle vaadatud igakuised kulutused ning kulubaas viidud miinimumini kuni piirangute lõppemiseni. Eeltoodut arvestades hindab kontserni juhatuse likviidsuspuhvrid kriisi võimaliku pikaajalise kestvuse osas piisavaks. Käesoleva aruande koostamise seisuga täidavad AS Mainor ja tema tütar ettevõtjad kõiki oma kohustisi ja seetõttu kasutatakse jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Lisa 32 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	35	297
Nõuded ja ettemaksed	1 088	1 611
Kokku käibevarad	1 123	1 908
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	80 376	74 549
Nõuded ja ettemaksed	3 609	3 085
Kinnisvarainvesteeringud	4 130	4 130
Materiaalsed põhivarad	43	53
Immateriaalsed põhivarad	57	1
Kokku põhivarad	88 215	81 818
Kokku varad	89 338	83 726
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 741	345
Võlad ja ettemaksed	375	565
Kokku lühiajalised kohustised	4 116	910
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	848	2 198
Võlad ja ettemaksed	11 399	13 467
Kokku pikaajalised kohustised	12 247	15 665
Kokku kohustised	16 363	16 575
Omakapital		
Aktiivakapital nimiväärtuses	10 430	10 430
Ülekurss	201	201
Oma aktsiad	-5 071	-5 147
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	59 796	51 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 576	9 030
Kokku omakapital	72 975	67 151
Kokku kohustised ja omakapital	89 338	83 726

Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	1 821	1 290
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-275	-255
Brutokasum (-kahjum)	1 546	1 035
Turustuskulud	-3	-17
Üldhalduskulud	-858	-797
Muud äritulud	50	0
Muud ärikulud	-11	-5
Kokku ärikasum (-kahjum)	724	216
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 768	8 492
Intressitulud	194	159
Intressikulud	-196	-182
Muud finantstulud ja -kulud	86	345
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 576	9 030
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 576	9 030

Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	724	216
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	15	14
Kokku korrigeerimised	15	14
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	229	-384
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-22	60
Kokku rahavood äritegevusest	946	-94
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-56	-2
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-935	-350
Antud laenud	-579	-1 655
Antud laenude tagasimaksed	344	1 268
Laekunud intressid	182	122
Laekunud dividendid	876	972
Muud laekumised investeerimistegevusest	109	338
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-59	693
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-345	-336
Arvelduskrediidi saldo muutus	307	1 232
Makstud intressid	-309	-390
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	59	22
Makstud dividendid	-856	-939
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 149	-411
Kokku rahavood	-262	188
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	297	109
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-262	188
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35	297

Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	10 430	201	-5 175	1 043	52 548	59 047
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	9 030	9 030
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-948	-948
Muud muutused omakapitalis	0	0	28	0	-6	22
31.12.2019	10 430	201	-5 147	1 043	60 624	67 151
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-74 549	-74 549
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	74 549	74 549
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	10 430	201	-5 147	1 043	60 624	67 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 576	6 576
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-812	-812
Muud muutused omakapitalis	0	0	76	0	-16	60
31.12.2020	10 430	201	-5 071	1 043	66 372	72 975
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-80 376	-80 376
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	80 376	80 376
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	10 430	201	-5 071	1 043	66 372	72 975

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2021

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS PILVING	Juhatuse liige	04.05.2021
ENEKEN TITOV	Juhatuse liige	04.05.2021
KADI PÄRNITS	Juhatuse liige	04.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Mainor aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Mainor ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

4. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	04.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 560
Kokku	65 235
Jaotamine	
Dividendideks	1 047
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	64 188
Kokku	65 235

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	749000	41.13%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	656000	36.02%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	416000	22.84%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6207530
E-posti aadress	mainor@mainor.ee
Veebilehe aadress	www.mainor.ee