

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Aktsiaselts Mainor

registrikood: 10099531

tänava/talu nimi, Valukoja tn 8/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 6207530

faks: +372 6101120

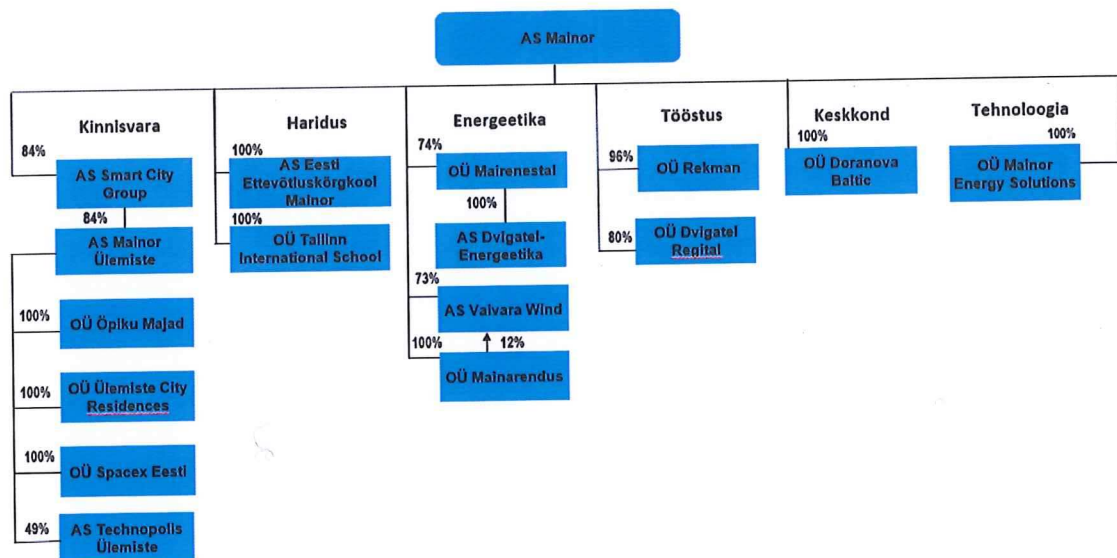
e-posti aadress: mainor@mainor.ee

veebilehe aadress: www.mainor.ee

Sisukord

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

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 City Targa Äri linna arendamine, gruppi kuuluvate ettevõtete tegevuse strateegiline juhtimine, haridusklastri arendamine.

2018. aastal põhitähelepanu oli suunatud Ülemiste City ärilinnaku arendamisele, eelkõige tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste kinnisvaraprojektidele - uute hoonete ehitamisele ja vanade renoveerimisele, pindade väljaüürimisele, üürnikele vajalike teenuste osutamisele ja arendamisele ning uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisele.

2018. aastal valmis Õpiku kontorihoone teine torn, millega tõusis galeriidega ühendatud Õpiku paaristornid Eesti suurimaks kontorihooneks. Büroohoone rajati vastavalt B- energiaklassi ja LEED Platium keskkonnasertifikaadi nõuetele. Ülemiste City kontoripindade maht ületab 130 000 m², olles nii kasvanud Baltikumi suurimaks büroolinnakuks. 2018. a avati Õpiku kontorihoone teises tornis Rahvusvaheline Maja, mille eesmärk on pakkuda välisspetsialistidele vajalikku infot ja teenuseid ühest kohast, et neil oleks võimalik Eestis sujuvamalt kohaneda. Rahvusvahelise Maja projekti töötati välja koostöös EASI välisspetsialistide kaasamise programmiga Work in Estonia. Õpiku torne ühendavas galeriisse rajati uued ruumid e-Estonia showroom tarvis ning kaks kaasaegse tehnoloogiaga

varustatud konverentsiruumi. Öpiku hoones on nüüd seitsme ruumiga ning kaasaegseima tehnikaga varustatud konverentsikeskus.

Sepise tn 8 kinnistul asuvasse hoonesse avati viiekorruseline parkimismaja, kus on 428 parkimiskohta ja mida ühendab Öpiku büroohoonega galerii. Samal aadressil asuv vana Dvigateli tehasekompleksi kuulunud ligi 860- ruutmeetriline telliskivihoone renoveeriti kaasaegseks IT-majaks. Sama hoone 1.korrusel alustas 2018. aasta sügisel tööd kaks restorani.

Linnakusse alustati kinnistule Valukoja 7 uuendusliku tervisemaja ehitamist, kus ühe katuse alla koonduvad kõik vajalikud tervisega seotud teenused, mis on suunatud nii kohalikele inimestele aga ka siinsetele välisspetsialistidele. Alustati Lurichi kvartali 13-korruselise üürikorteritega maja ja 8-korruselise bürootorni ehitamist aadressil Valukoja tänav 10 vana Dvigateli hoone paekivimüüride vahele. Hoonete kavandatav valmimisaeg on 2020. aasta esimeses pooles.

Jätkati Ülemiste City linnaku teedevõrgu rekonstrueerimist ning rajati uued parkimisalad lennujaama poolsesse külge.

Mainor Ülemiste AS investeeris 2018. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parandamisse 17 898 tuhat eurot. Kapitali kaasamiseks Ülemiste City ärilinnaku jätkuvaks arendamiseks viidi lõpuni 10 000 tuhande eurose võlakirjaemissiooni teine etapp ning maksti tagasi 2015. aastal emiteeritud võlakirjad summas 5 000 tuhat eurot.

Kontserni ettevõtte Mainor Ülemiste ASi 49%osaluseväärtus sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS on 37 748 tuhat eurot ja suurenes aasta jooksul 4 231 tuhande euro võrra.

Koos ettevõttega AS Technopolis Ülemiste, AS Tallinna Lennujaam ja OÜ Ülemiste Center töötatakse välja Euroopa väljaku kontseptsiooni, mis ühendab ehitatava Rail Balticu reisiterminali kaubandus- ja meelelahutuskeskuste, Tallinna lennujaama ja teiste piirkonna arendustega. Jätkus kinnistu Valukoja 7 detailplaneeringu menetlemine, mille järgi eralduvale kinnistu osale aadressiga Valukoja 9 kavandatakse kaasaegse koolihoone ehitus. Algatati kinnistu Sepise 7 detailplaneering, mille järgi Lennujaama kõrvale rajatakse uus büroohoone.

Viidi läbi kaks arhitektuurikonkurssi. Sepapaja 10 aadressil asuva viimase paekivist tootmishoone arhitektuurse lahenduse võitjaks osutus OÜ Arhitektuuribüroo Pluss. Nende

poolt pakutavas lahenduses on planeeritud rajada uuenduslik O-tähe kujuline hoone brutomahuga ligikaudu 50 000 ruutmeetrit, kus on ettenähtud nii büroo-, teeninduspindade kui ka üürikorterite funktsionaalsust. Teine arhitektuurikonkurss toimus kinnistutele Valukoja 7, Sepapaja 11 ja 12 eesmärgiga luua mitmefunktsionaalne kvartal hariduskompleksi, büroohoone ning elumajadega.

2018. aastal jätkus Ülemiste City identiteedi elluviimine. Tegeleti aktiivsete IT arendusprojektidega, et parandada Ülemiste Citys töötavate inimeste ja külastajate kliendikogemust. Koostöös Europark Estonia OÜga juurutati tehisintellektil põhinev parkimislahendus, mis juhendab inimesi lähima vaba parkimiskohani. Lisaks lansseeriti Ülemiste City uus veeb ja teenusplatvorm.

Arendati edasi Ülemiste City arengukontseptsioon, mille eesmärgiks on muuta linnak mitmeotstarbeliseks ja elavaks asumiks, mis sobiks töötamiseks, elamiseks kui puhkamiseks. Linnaosa eesmärgiks on tõusta suurimaks teadmistele tuginevaks majanduskeskkonnaks Baltimaades ja kasvada 2025. aastaks ööpäevaringselt toimivaks multifunktsionaalseks linnakuks, kus õpib, töötab ja elab 20 000 inimest. ASi Mainor eestvedamisel arendatakse linnakus intellektuaalseid teenuseid, korraldatakse teadustegevust. Tallinna Tehnikaülikooli (TalTech-i) intellektuaalse potentsiaali kaasamiseks Ülemiste City arendustegevusse sõlmiti koostööleping. Samuti sõlmis AS Mainor koostöölepingu SA-ga Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond, mille järgi käivitatakse koostöös 2 uut Ülo Pärnitsa nimelist- stipendiumifondi- ja konkurssi, eesmärgiga luua üliõpilastele paremad eeldused tööturule asumiseks andes praktilise kogemuse lahendamaks ühiskonna, majanduse, samuti organisatsioonide ja ettevõtete probleeme Ülemiste City's ning aitamaks kaas nii avaliku- kui ka erasektori innovatsioonile. Tallinna Tehnikaülikooliga (TalTech-iga) 2018. aastal sõlmitud koostöölepingu raames käivitatakse Targa linnaku professor, mille eesmärgiks on teadustulemuste alusel teha ettepanekuid ning töötada välja lahendusi Targa linnaku arendamiseks planeeringute, ehitiste, liikluse ja teenuste valdkonnas.

AS Dvigatel-Energeetika, kelle tegevuse tulemuslikkus on tihedalt seotud Ülemiste City kliendibaasi edukusega, saavutas samuti head majandustulemused. Müügitulu moodustas kokku 2 638 tuhat eurot. Elektrienergia müügi ja elektrivõrgu kaudu võrguteenuse osutamise müügitulu moodustas sellest 2 203 tuhat eurot. Elektrienergia müügi ja elektrivõrgu kaudu

võrguteenuste osutamise lepingud on sõlmitud 24 kliendiga. Aruandeaastal liitus elektrivõrguga ajutiselt 3 uut tarbijat, samuti olemasolevatel tarbijatel on tekkinud mitmed uued tarbimiskohad ja liitumispunktid. Ehitati valmis elektriliitumised Ülemiste City uutele arendusprojektidele. Jätkati investeerimist elektrivõrgu uuendamisse eesmärgiga suurendada töökindlust ja tagada võrgupiirkonnas asuvatele tarbijatele kvaliteetse võrguteenuse osutamine ning jätkuvalt vähendada aktiivenergia kaoprotsenti. Teostatud liitumisinvesteeringute hulgas on nii olemasolevatele tarbijatele uute võrguühenduspunktide rajamisega seotud investeeringud, kui ka investeeringud seoses uute tarbimiskohtade liitumisega elektrivõrguga. Osaliselt on väljavahetatud AJ4-JJ3 keskpinge 6kV kaabelliinid. Täies mahus on asendatud alajaam nr. 6 ning alajaama kõigi tarbijate mõõtesüsteemid. Teenustöid on osutatud elektri-, gaasi ning tõsteseadmete remondi, hoolduse ning ehituse valdkonnas. Järgnevate kinnisvara arenduse etappide ettevalmistuse osas on käimas võrguarenduse strateegiline planeerimine seoses mitmete käimasolevate detailplaneeringutega ning uute büroo- ja kortermajade rajamise projektide ettevalmistamisega kinnistutel Sepapaja1, Valukoja 7-9, Sepapaja 10-12, Valukoja 10 ja Sepise 7 kinnistutel. Teostati rida analüüse lokaalsete päikesepaneelide, mikrokoostootmise ja kaugkütte võrgustiku rajamise otstarbekuse osas. Vee müük ja heitvee ärajuhtimise teenuse osutamise maht 2018 majandusaastal oli 17 599 m³. Vee müügi ja kanaliseerimise teenuse osutamise lepinguid on sõlmitud 13 kliendiga. 2019. aastal investeeringute maht võrgu töökindluse tagamiseks moodustab ca 488 tuhat eurot.

ASi Mainor tütarettevõtja AS Vaivara Wind omab 81 MW tuulejaamade liitumispunkti Balti Soojuselektrijaamas. Viimastel aastatel AS Vaivara Wind tegeleb tuulikute paigutamiseks sobiva maa-ala valikuga ja tuulepargi projekteerimisega Auvere alale. 2018.aastal toimus tuulepargi detailse lahenduse väljatöötamine, mis on aluseks tuulikute projekteerimiseks. Detailse lahendusega pannakse paika rajatiste ehitusõigus, seda toetavate kommunikatsioonide põhimõtteline lahendus ning keskkonnatingimused. Detailse lahenduse töötas välja OÜ Skepast&Puhkim ja planeeringuala on 2 350 ha. Samaaegselt teostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus ei tuvastatud põhjuseid, mis välistaksid tuulepargi rajamise.

ASi Mainor 100% omanduses olev OÜ Doranova Baltic pakub erilahendusi saastunud maa-alade, vee- ja prügimajanduse ning taastuvenergia valdkonnas alates projekteerimisest, kuni

projektide valmimiseni ning hilisema hoolduseni. OÜ Doranova Baltic põhitegevus on elektri tootmine prügilagaasist. Ettevõtte jätkab 2014. käivitatud Tartu Aardlapalu prügila koostootmisjaama opereerimist ja prügila hooldust. Koostöös Saksa spetsialistidega tegeleti 2018. aastal aktiivselt prügila gaasitrasside ja gaasi uuringutega. 2019. aastal keskendutakse gaasikvaliteedi parandamisele läbi uute võimalike ühenduste, et tõsta prügilagaasi vooluhulka ja gaasikvaliteeti. Koostootmisjaama ja prügila opereerimise kõrvalt müüb ettevõtte keskkonnatooteid nagu näiteks biopuhastid, sügavkogumismahutid ja viib läbi saastunud pinnase projekte. Suuremad saastunud pinnase projektid 2018. aastal olid Tallinnas.

ASile Mainor 100%liselt kuuluvas ASis Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor (edaspidi EEK) õpib 1 456 üliõpilast. Vastuvõtt on viimastel aastatel oluliselt kasvanud, õppes keskendutakse ettevõtluse ja ettevõtlikkuse edendamisele ning õppekorralduses töötamist toetava õppimise edendamisele. Edukalt toimus vastuvõtt uuele tarkvaraarenduse ja ettevõtluse erialale, mille eesmärgiks on pakkuda leevendust Eesti IT- sektori tööjõupuudusele.

Edukalt läbiti kvaliteedihindamine isikuteeninduse õppekavagrupis, kus EEK-le anti tähtajatu õppe läbiviimise õigus. Samuti on EEK-l tähtajatu õppe läbiviimise õigus ärianduse ja halduse ning kunstide õppekavagruppides. Tähtajaline õppe läbiviimise õigus on EEK-l veel kooli jaoks uues informaatika ja infotehnoloogia õppekavagrupis. 2018.aasta suvel jõudis lõpule EEK ühiselamu väljaehitamine, kus on nüüd 144 kohta. Suurt tähelepanu osutatakse koostööle Ülemiste Citys asuvate firmadega.

ASi Mainor poolt asutati 2016. aasta augustis uus rahvusvaheline erakool – Tallinna Rahvusvaheline Kool(TRK), mille eesmärgiks on õppe läbiviimine Rahvusvahelise Bakalauruseõppe Organisatsiooni (IB) õppekava alusel. TRK on rahvusvaheline üldhariduskool, mis pakub inglisekeelset haridust – alguses kuni 3 aastat Eesti riikliku õppekava alusel, edaspidi IB õppekava alusel, eesmärgiga katta perspektiivis täistsükkel algklassidest kuni gümnaasiumi lõpuni. 2018/2019.õppeaastal tegutseb TRK koos Emili Kooli ja Kalli-Kalli lasteaiaga hoones aadressil Keevise 2. TRK käsutuses on 775 m2 pinda, millel tegutseb neli liitklassi. Õpilaste arv koolis oli uue õppeaasta (2018/2019) alguseks 39. 2019/2020 õppeaasta eesmärgiks on õpilaste arvu suurendamine 65-le õpilasele põhikooli- ja gümnaasiumitasemes ning eelkoolis 10-le lapsele.

Tootmisettevõtetest arendatakse akende ja uste tootmise ning müügiga tegelevat OÜd Rekman. Tootevalik hõlmab puidust ning puitaluiniium ühe- ja kaheraamseid aknaid, erinevaid sise- ja välisuksi. 2018. aastal moodustas OÜ Rekman müügitulu 4 638 tuhat eurot. On suudetud leida püsivad ja stabiilsed partnerid Soome turul, kellega jätkatakse tihedat koostööd. Tänu 2018. aastal tehtud investeeringutele uuenes tootmise seadmeпарк, mis tagab suurema võimekuse, kulude kokkuhoiu ja parema kvaliteedi partneritele. Konkurentsivõime tõstmiseks realiseeritakse arendusprogramm ja timmitakse tootmist. Kogu OÜ Rekmani müük, tootmine, sisseost ja planeerimine toimub ühes programmis PrefSuite. OÜ Rekman põhieesmärgiks on 2019. majandusaastal on koduturu säilitamine ja ekspordi osakaalu suurendamine Skandinaavia (sh Rootsi, Taani, Norra) ja Soome suunal. Selleks arendatakse uute aknatüüpide tootmist. Ka käesoleval aastal jätkatakse tootmiseseadmetesse investeeringute tegemist.

Finantstulemused

Kontserni konsolideeritud käive oli 2018. aastal 18 418 tuhat eurot (2017: 19 448 tuhat eurot). Kontserni puhaskasum oli kokku 8 792 (2017: 7 699) tuhat eurot, millest ASi Mainor omanikele kuuluv kasum oli 6 038 tuhat eurot (2017: 5 134 tuhat eurot).

Kontserni töötajatele arvestati 2018. a töötasu 3 704 tuhat eurot (2017: 3 750 tuhat eurot), millest 589 tuhat eurot (2017: 592 tuhat eurot) moodustas kontserni ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasu. AS Mainor kontserni ettevõtetes töötas 2018. aasta lõpul 161 (2017: 166) inimest.

AS Mainor konsolideeritud bilansi olulisemad finantssuhtarvud:

Olulisemad finantssuhtarvud:	2018	2017
1. Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	10,05	9,63
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	4,92	5,01
3. Käibe ärirentaablus (%)	64,27	52,54
4. Käibe puhasrentaablus (%)	47,76	39,59
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	4,28	2,43

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
Lühiajalise kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Investeeringud

Kontsernis tervikuna investeeriti 2018. aastal 19 111 tuhat eurot, millest kinnisvaraobjektidesse 17 783 tuhat eurot, põhivarasse 1 020 tuhat eurot ja muudesse investeeringutesse 308 tuhat eurot. Investeeringuteks kasutati põhiliselt pangalaene ja emiteeritud võlakirju.

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. 2018. aastal maksid grupi ettevõtted konsolideerimisgrupist väljapoole dividende 1 229 tuhat eurot, millest ASi Mainor dividendid moodustasid 862 tuhat eurot.

KONTSERNI TEGEVUS 2019. MAJANDUSAASTAL

Kontserni põhitegevuseks 2019. aastal on arendusprojektide teostamine ASis Mainor Ülemiste ja tema tütarettevõttes OÜ Öpiku Majad – jätkatakse Lurichi kvartali 13- korruselise üürikorteritega maja ja 8-korruselise bürootorni ehitamist aadressil Valukoja tn 10. Tegevust alustab tervisemaja. Ettevalmistatakse Sepapaja 10 hoonete kompleksi ehitamise alustamist. Menetletakse detailplaneeringuid kinnistutel Valukoja 7 ja Sepise 7. Arendatakse Targa linna lahendusi. Ülemiste City veebi laiendatakse teenuste ja ühistranspordi kihiga, parkimislahendust lisa navigatsiooni tabloode ja postamentidega. Tehakse ettevalmistusi robot- majajuhi, helendava teekatendi kasutamiseks, luuakse keskkond 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 käivitatakse professuur, kõrgharidus, laiendatakse tarkade esinejate vahendamist linnakusse, uuringute teostamist, ettevõtete ja haridusasutuste koostöö- ja stipendiumiprogramme. Käivitatakse HR võrgustik ja piloteeritakse talentide vahendusteenuseid nagu Ülemiste City töötajate SOFT LANDING, täiendkoolituse krediit üürnikele. Intellektuaalse valdkonna sündmustena vahendatakse ülikoolidest linnaku ettevõtetesse tudengeid sh töövarjupäev, Ülemiste City IT-HUB, seeläbi lihtsustades linnaku ettevõtete tööjõu värbamisprotsesse.

Arendatakse edasi haridusklastrit, valmib Ülemiste City kaasaegse koolihoone kontseptsioon.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 137	1 632	2
Finantsinvesteeringud	37 748	33 518	3
Nõuded ja ettemaksed	2 226	2 577	4
Varud	1 092	704	6
Kokku käibevarad	42 203	38 431	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	2	
Nõuded ja ettemaksed	1 445	1 442	4
Kinnisvarainvesteeringud	122 077	101 452	9
Materiaalsed põhivarad	12 140	11 834	10
Immateriaalsed põhivarad	789	618	11
Kokku põhivarad	136 451	115 348	
Kokku varad	178 654	153 779	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 124	10 626	14
Võlad ja ettemaksed	4 695	5 143	15
Eraldised	50	47	16
Kokku lühiajalised kohustised	9 869	15 816	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	80 533	57 524	14
Võlad ja ettemaksed	479	351	15
Eraldised	213	200	16
Kokku pikaajalised kohustised	81 225	58 075	
Kokku kohustised	91 094	73 891	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	10 430	10 430	18
Ülekurss	201	201	
Oma aktsiad	-5 239	-5 416	
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 442	41 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 038	5 134	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	57 915	52 615	

Vähemusosalus	29 645	27 273	
Kokku omakapital	87 560	79 888	
Kokku kohustised ja omakapital	178 654	153 779	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	18 418	19 448	19
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 851	-12 629	21
Brutokasum (-kahjum)	7 567	6 819	
Turustuskulud	-695	-630	22
Üldhalduskulud	-3 607	-3 520	23
Muud äritulud	8 609	7 635	20
Muud ärikulud	-37	-86	25
Äri kasum (kahjum)	11 837	10 218	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-78	0	
Intressitulud	93	251	27
Intressikulud	-2 827	-2 250	26
Muud finantstulud ja -kulud	-233	-257	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 792	7 962	
Tulumaks	4	-263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 796	7 699	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 038	5 134	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 758	2 565	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 837	10 218	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	750	758	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1	43	
Muud korrigeerimised	-7 793	-7 424	3,9,20
Kokku korrigeerimised	-7 044	-6 623	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	351	-174	
Varude muutus	-388	493	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 077	103	
Kokku rahavood äritegevusest	3 679	4 017	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-859	-984	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	4	51	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-17 783	-15 571	9
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-5	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	19	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-147	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1	562	
Antud laenud	-25	-9	
Antud laenude tagasimaksed	13	8	
Laekunud intressid	36	26	
Laekunud dividendid	1 232	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 381	-16 050	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	32 023	28 731	
Saadud laenude tagasimaksed	-14 662	-11 552	
Arvelduskrediidi saldo muutus	65	86	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-175	-224	
Makstud intressid	-2 945	-2 485	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	151	73	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-20	-74	
Makstud dividendid	-1 229	-1 094	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-256	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 207	13 205	
Kokku rahavood	-495	1 172	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 632	460	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-495	1 172	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 137	1 632	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	10 430	201	-5 436	1 043	42 123	24 933	73 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	5 134	2 565	7 699
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-879	-252	-1 131
Muud muutused omakapitalis	0	0	20	0	-21	27	26
31.12.2017	10 430	201	-5 416	1 043	46 357	27 273	79 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 038	2 758	8 796
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-869	-367	-1 236
Muud muutused omakapitalis	0	0	177	0	-46	-19	112
31.12.2018	10 430	201	-5 239	1 043	51 480	29 645	87 560

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud omaaktsiate ostude ja müükide vahe ning vähemusosaluse muutus seoses OÜ Dvigatel Regital mittekonsolideerimisega.
Vaata ka lisa 18 ja 30.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Mainor konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 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.

Majandusaasta algas 01.jaanuar 2018.a ja lõppes 31.detsember 2018.a.

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

Konsolideeritud aruande koostamine

AS Mainor on Eestis registreeritud äriühing. Seisuga 31.12.2018 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt AS Mainor ja tema tütarettevõtted AS Smart City Group (konsolideeritud, tütarettevõtted AS Ülemiste, OÜ Öpiku Majad), OÜ Mairenestal (konsolideeritud, tütarettevõtte AS Dvigatel-Energeetika), AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, OÜ Rekman, OÜ Mainarendus, AS Vaivara Wind, OÜ Mainor Energy Solutions, OÜ Doranova Baltic ja OÜ Tallinn International School. 2018. aastal jätkus kontserni koosseisu kuulunud Dvigatel Regital OÜ likvideerimismenetlus. Kuna OÜ Dvigatel Regital bilansimaht ei ületa 5% ASi Mainor bilansimahtu ja müügitulu ei ületa 5% ASi Mainor müügitulu, siis juhatuse otsusel 2018. aasta aruandes OÜd Dvigatel Regital ei konsolideerita. Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetega. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel. ASi Mainor kui emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapitali muutuste aruanne on esitatud vastavates lisades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Emaettevõtte bilansis kajastatakse tütarettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Ettevõtte juhtkonna hinnangul vastab kapitaliosaluse meetod tütarettevõtete õiglasele väärtusele ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud finantstulud-kulud".

Sidusettevõtete kajastamine konsolideeritud bilansis

Sidusettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtete kaudu omatakse 20% kuni 50% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Konsolideeritud aruandes ja emaettevõtte konsolideerimata aruandes on investeeringud sidusettevõtetesse aastaaruande koostamisel ümber hinnatud kapitaliosaluse meetodil.

AS Technopolis Ülemiste kajastamine ASi Mainor konsolideeritud bilansis

Tulenevalt asjaolust, et :

a) AS Technopolis Ülemiste tegevus on integreeritud kontserni tütarettevõtete 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 ASi Technopolis Ülemiste aktsionäride lepingule on ASile Mainor Ülemiste antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on ASil Mainor Ülemiste õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks ASile Mainor Ülemiste kuuluvad ASi 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 ASi Technopolis Ülemiste aktsiate hindamise ja müügitehingu ettevalmistamisega, loeb juhatus põhjendatuks ASi Technopolis Ülemiste aktsiate väärtuse kajastamise bilansis seisuga 31.12.2018 lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügiikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna. Tütar- ja sidusettevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele finantstuluna v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-, ühis- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte 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 õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses, muutusega läbi kasumiaruande soetamisega seotud kulutused.

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

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

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

a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtjani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;

b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavalt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Raha

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

Rahavoogude aruanne

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

Varud

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

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

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud jagatud varudele ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest lähtudes.

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2018 hinnati ehitusõiguse väärtuse ja tuleviku rahavoo põhjal.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansilise 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.

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

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".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansilise on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum. Olulisuse printsiibist lähtudes on materiaalse põhivara arvele võetud vara, objektid soetusmaksumusega alates 640 eurot ning mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikele elueale. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeest.

Äriühendustest eraldi omandatud immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on ettevõtte poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et ettevõtte 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 bilansilise tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Omandamise kuupäeval kajastab omandaja oma konsolideeritud bilansis firmaväärtuse selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Firmaväärtust kajastatakse immateriaalse põhivara koosseisus ja amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortistasiooni meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

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.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooniperioodis ja -meetodis ehk kui muutusi raamatupidamislikes hinnangutes.

Bilansis on immateriaalne põhivara kajastatud jääkmaksumuses.

Vara väärtuse vähenemine

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

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes

sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

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

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustiste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Tingimuslike kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Omaaktsiad

Omaaktsiateks loetakse ettevõtte valduses olevaid (näiteks tagasiostetud) tema enda poolt eelnevalt emiteeritud aktsiaid. Ettevõtte poolt tagasiostetud omakapitaliinstrumente (näit. omaaktsiad) kajastatakse bilansis omakapitali vähendusena (kirjel "Omaaktsiad"), mitte finantsinvesteeringuna. Omaaktsiad kajastatakse tagasiostetud aktsiate eest makstud tasu õiglases väärtuses.

Sihtfinantseerimine

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

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

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

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 kohustusena. Vastavat kohustust kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine. Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglases väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud“.

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

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja ASil Mainor ning tütarettevõtetel on tekkinud summale nõudeõigus. Mittepõhitegevusest tulenevad tulud ja kulud, mis on tekkinud ühest ja samast või mitmest samasest tehingust ja mis ei ole eraldi võetavana olulised, on aruandes saldeeritud. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Liitumistasud

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub sisuline risk, et tasusena peab tagasi maksma. Alternatiivina võib saadud liitumistasude võrra vähendada liitumiseks ehitatud põhivara

soetusmaksumust.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Aruandeaastal oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 29.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või omab olulist mõju teise osapoole äriliste otsuste üle. Seotud osapooled on tütar- ja sidusettevõtted, aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed ja nende lähedased pereliikmed ning nende poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	1	5
Arvelduskontod	1 136	1 627
Kokku raha	1 137	1 632

AS Mainor arvelduskontod ASis SEB Pank kuuluvad kontsernikonto koosseisu, millega on liitunud ka AS Smart City Group, AS Mainor Ülemiste, OÜ Rekman ja AS Dvigatel-Energeetika oma ASis SEB Pank asuvate arvelduskontodega.

Seisuga 31.12.2018 oli kontsernikonto vabade rahaliste vahendite saldo 293 tuhat eurot (2017: 102 tuhat eurot) ja kontsernikontost välja jäävate rahaliste vahendite jääk oli seisuga 31.12.2018 843 tuhat eurot (2017: 1 525 tuhat eurot).

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2016	412	27 629	28 041
Soetamine	147	0	147
Müük müügihinnas või lunastamine	-562	0	-562
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	4	5 888	5 892
31.12.2017	1	33 517	33 518
Müük müügihinnas või lunastamine	-1	0	-1
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	4 231	4 231
Muud			0
31.12.2018	0	37 748	37 748

Muude aktsiatena on kajastatud AS Technopolis Ülemiste aktsiad. Seisuga 31.12.2018 on AS Technopolis Ülemiste omakapital 77 036 tuhat eurot ja AS Smart City Group tütarettevõtte ASi Mainor Ülemiste osaluse väärtus 37 748 tuhat eurot.

Vastavalt sõlmitud ASi Technopolis Ülemiste aktsionäride lepingule on ASile Mainor Ülemiste antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on ASil Mainor Ülemiste õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks ASile Mainor Ülemiste kuuluvad ASi 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 541	1 541	0	5
Ostjatelt laekumata arved	2 421	2 421	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-880	-880	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 144	210	934	30
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24	24	0	7
Muud nõuded	637	126	511	
Laenunõuded	20	20	0	
Intressinõuded	2	2	0	
Viitlaekumised	615	104	511	
Ettemaksed	136	136	0	
Tulevaste perioodide kulud	125	125	0	
Muud makstud ettemaksed	11	11	0	
Muud lühiajalised nõuded	189	189	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 671	2 226	1 445	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 823	1 823	0	5
Ostjatelt laekumata arved	2 301	2 301	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-478	-478	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 097	124	973	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	224	224	0	7
Muud nõuded	532	63	469	
Laenunõuded	10	10	0	
Intressinõuded	25	2	23	
Viitlaekumised	497	51	446	
Ettemaksed	256	256	0	
Tulevaste perioodide kulud	256	256	0	
Muud lühiajalised nõuded	87	87	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 019	2 577	1 442	

Muude lühiajaliste nõuete real on kajastatud muuhulgas muudes ärituludes kajastuvad, kuid laekumata sihtfinantseeringud. Vaata ka lisad 17 ja 20.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	2 421	2 301	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-880	-478	
Kokku nõuded ostjate vastu	1 541	1 823	

2018. aastal kanti ebatõenäoliseks nõudeid ostjate vastu summas 449 (2017: 363) tuhat eurot ning lootusetuks tunnistati nõudeid summas 12 (2017: 165) tuhat eurot
Vaata lisa 23 ja 27.

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	425	245
Lõpetamata toodang	276	150
Valmistoodang	336	244
Valmistoodang laos	79	244
Kaubad teel	257	0
Müügiks ostetud kaubad	55	65
Kokku varud	1 092	704

Varudena kajastatakse laos olevaid materjale, mis on ostetud järgnevate perioodide tellimuste täitmiseks ja müügiks ostetud kaupu.
Varusid hinnati 2018. aastal alla 2 tuhat eurot (2017: 31 tuhat eurot).
Vaata lisa 21.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	4	0	0
Käibemaks	19	0	0	82
Üksikisiku tulumaks	0	97	0	75
Erisoodustuse tulumaks	0	3	0	4
Sotsiaalmaks	0	188	0	147
Kohustuslik kogumispension	0	7	0	5
Töötuskindlustusmaksed	0	11	0	10
Aktsiisimaks	0	11	0	12
Ettemaksukonto jääk	5		224	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24	321	224	335

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11432659	AS Smart City Group	Eesti	Kinnisvara haldus	83.47	83.47
11150843	AS Mairenestal	Eesti	Varahaldus	73.75	73.75
12028535	AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	Eesti	Rakenduskõrgkool	100	100
10571152	OÜ Dvigatel Regital	Eesti	Metallitööd	80.25	80.25
10093586	OÜ Rekman	Eesti	Puidust uste ja akende tootmine	95.71	95.71
11994297	OÜ Vaivara Wind	Eesti	Tuuleparkide rajamine	73	73
11025428	OÜ Doranova Baltic	Eesti	Keskkonnakaitse	100	100
11092301	OÜ Mainarendus	Eesti	Varahaldus	100	100
12131730	OÜ Mainor Energy Solutions	Eesti	Mehaaniline metallitöötlus	100	100
14092164	OÜ Tallinn International School	Eesti	Põhiharidus	100	100
12819142	OÜ Shaperize	Eesti	3D printimine	67	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
AS Smart City Group	55 117	-847	6 270	0	60 540
AS Mairenestal	4 500	0	57	0	4 557
AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	533	0	185	0	718
OÜ Dvigatel Regital	77	0	-77	0	0
OÜ Rekman	0	0	-532	535	3
OÜ Vaivara Wind	629	0	-3	0	626
OÜ Doranova Baltic	135	0	2	0	137
OÜ Mainarendus	102	0	-1	0	101
OÜ Mainor Energy Solutions	0	0	0	0	0
OÜ Tallinn Interantional School	0	0	-398	400	2
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	61 093	-847	5 503	935	66 684

1. AS Smart City group - konsolideeritud, omakapital 2018. aastal 72 529 (2017:66 032) tuhat eurot. AS Smart City Group tütarettevõtte on AS Mainor Ülemiste, konsolideeritud omakapital 2018. aastal 100 039 (2017: 91 937) tuhat eurot ja OÜ Öpiku Majad, mille omakapital 2018. aastal oli 19 483 (2017:13 925) tuhat eurot;

2. OÜ Mairenestal - konsolideeritud, omakapital 2018. aastal 6 179 (2017:6 101) tuhat eurot;

3. AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor - omakapital 2018. aastal 718 (2017:533) tuhat eurot;

4. OÜ Rekman - omakapital 2018. aastal 3 (2017: 0) tuhat eurot;

5. AS Vaivara Wind - omakapital 2018. aastal 859 (2017: 863) tuhat eurot;

6. OÜ Doranova Baltic - omakapital 2018. aastal 137 (2017: 135) tuhat eurot;

7. OÜ Mainarendus - omakapital 2018. aastal 101 (2017: 102) tuhat eurot;

8. OÜ Tallinn International School - omakapital 2018. aastal 3 (2017: -161) tuhat eurot.

9. OÜ Dvigatel Regital - omakapital 2018. aastal 0 (2017: 97) tuhat eurot.

2017. aasta septembris alustati OÜ Dvigatel Regital likvideerimismenetlust ja 2018. aastal ettevõtet ei konsolideeritud.

Real "Muud muutused" on kajastatud täiendavad sissemaksed OÜ Rekman ja OÜ Tallinn International School omakapitali.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
		Kokku	
	Ehitised		
31.12.2016			
Soetusmaksumus	140		140
Akumuleeritud kulum	-27		-27
Jääkmaksumus	113		113
Amortisatsioonikulu	-6		-6
31.12.2017			
Soetusmaksumus	140		140
Akumuleeritud kulum	-33		-33
Jääkmaksumus	107		107
Amortisatsioonikulu	-5		-5
31.12.2018			
Soetusmaksumus	140		140
Akumuleeritud kulum	-38		-38
Jääkmaksumus	102		102

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	82 460
Ostud ja parendused	15 821
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	986
Ümberliigitamised	2 078
31.12.2017	101 345
Ostud ja parendused	17 783
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 847
31.12.2018	121 975

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 064	5 247
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 959	-2 457

Kogu kinnisvarainvesteeringute saldost 122 630 tuhat eurot (2017: 102 070 tuhat eurot) moodustab Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus, millest: 93 710 tuhat eurot (2017: 76 390 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi rendi rahavoogude, ning 28 920 tuhat eurot (2017: 25 680 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üürtav pind 115,1 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 1,55 – 22,0 eurot/m², vakantsist kuni 7%, diskontomäär 8,8-9,5%, kapitalisatsioonimäär 7,6-10% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 267 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2019 kuni 2032. Ehituskulu varieerub alates 550 eurot/m² tööstusruumide ehitamise puhul kuni 910 euronit/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,35 eurot/m² ja 11,5 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%.

Kontserni ettevõtte AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor kasutab Pärnus asuva kinnisvarainvesteeringu kajastamisel soetusmaksumuse meetodit, kuna Pärnus puudub sarnaste hoonete osas aktiivne turg, ei ole investeeringu õiglast väärtust 31.12.2018 seisuga mõistliku rahakulu ja pingutusega võimalik määrata. Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 17 783 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 313 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 20%), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 15 922 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 250 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 11%). Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 14.

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

Vaata ka lisa 14.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016							
Soetusmaksumus	15	13 619	3 491	971	913	913	19 009
Akumuleeritud kulum		-2 683	-1 590	-495			-4 768
Jääkmaksumus	15	10 936	1 901	476	913	913	14 241
Ostud ja parendused	0	1 034	285	97	45	45	1 461
Amortisatsioonikulu	0	-282	-252	-87	0	0	-621
Müügid	0	0	-83	0	0	0	-83
Ümberliigitamised	0	-2 065	-13	0	0	0	-2 078
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	-2 065	-13	0	0	0	-2 078
Muud muutused	0	-88	-757	-216	-25	-25	-1 086
31.12.2017							
Soetusmaksumus	15	12 588	2 110	549	933	933	16 195
Akumuleeritud kulum		-3 053	-1 029	-279	0	0	-4 361
Jääkmaksumus	15	9 535	1 081	270	933	933	11 834
Ostud ja parendused	0	84	587	340	9	9	1 020
Amortisatsioonikulu	0	-307	-170	-103	0	0	-580
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	-21	-2	-2	-23
Ümberliigitamised	0	40	0	0	-40	-40	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	40	0	0	-40	-40	0
Muud muutused	0	-14	-97	0	0	0	-111
31.12.2018							
Soetusmaksumus	15	12 672	2 500	884	940	940	17 011
Akumuleeritud kulum	0	-3 334	-1 099	-398	-40	-40	-4 871
Jääkmaksumus	15	9 338	1 401	486	900	900	12 140

2018. aastal hinnati põhivarasid alla 23 tuhande euro võrra.

Real "Muud muutused" on kajastatud kahjum põhivara mahakandmisest summas 14 tuhat eurot ja 2018. aastal konsolideerimisse mittekuuluva ettevõtte OÜle Dvigatel Regital kuulunud põhivara summas 97 tuhat eurot.

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2016						
Soetusmaksumus	115	526	28	337	115	1 121
Akumuleeritud kulum	-46	-342	-25	-136	0	-549
Jääkmaksumus	69	184	3	201	115	572
Ostud ja parendused	0	0	67	8	114	189
Amortisatsioonikulu	-23	-56	-43	-9	0	-131
Mahakandmised	0	0	0	-79	0	-79
Ümberliigitamised	0	36		50	-86	0
Muud muutused	0	-9	0	76	0	67
31.12.2017						
Soetusmaksumus	115	553	95	392	143	1 298
Akumuleeritud kulum	-69	-398	-68	-145	0	-680
Jääkmaksumus	46	155	27	247	143	618
Ostud ja parendused	0	49	129	6	124	308
Amortisatsioonikulu	-23	-35	-20	-52	0	-130
Mahakandmised	0	0	0	0	-2	-2
Muud muutused	0	0	-5	0	0	-5
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

Lõpetamata projektide all kajastuvad ASi Mainor tütarettevõtte AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor uute õppekavade arendused ja muu immateriaalse põhivarana kajastub põhiosas samuti AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor investeering institutsionaalsesse akrediteerimisse. 2014.a septembris osteti sidusettevõtte Doranova Baltic OÜ 60%-line osalus, makstes üle netovara 115 tuhat eurot, mis on kajastatud immateriaalse põhivarana (firmaväärtus) ja mida amortiseeritakse viie aasta jooksul. Kõrgema ostuhinna arvestamise aluseks oli 5-aastane diskonteeritud rahavoog, mis on garanteeritud Tartu Aardpalu projektiga ja tagab tehingu kasumlikkuse. Real "Muud muutused" on kajastatud konsolideerimisse mittekuuluva ettevõtte OÜle Dvigatel Regital kuulunud immateriaalne põhivara summas 5 tuhat eurot.

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	386	101	285	0
	31.12.2017	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	230	72	158	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	368	87
Muud varad	80	73
Kokku	448	160

Kontsern on soetanud kapitalirendi korras põhivara koosseisus olevaid masinaid ja seadmeid ning immateriaalse põhivara koosseisus oleva tootmisprogrammi. Kapitalirendi intressimäär on 2,2-3%, alusvaluutaks on euro. 2018. a tasuti kapitalirendimakseid summas 185 (2017: 224) tuhat eurot.

Vaata ka lisa 14.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	6 064	5 247	19
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	7 096	5 518	
1-5 aasta jooksul	20 886	17 103	
Üle 5 aasta	1 996	6 207	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	122 147	101 892	
Kokku	122 147	101 892	

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispindu. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritulu summas 6 064 (2017: 5 247) tuhat eurot. Sõlmivatate 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 järgneva üüriperioodiks.

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksile.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrendikulu	94	75	

Kasutusrendi kulud sisaldavad arvutus- ja esitlustehnika ning büroomööbli kasutusrenti.

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised arvelduslaenud	2 446	2 446			2,5%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	2 446	2 446					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	68 825	2 577	65 538	710	2,4-4,5%	EUR	2024
Muud pikaajalised laenud	4 000	0	4 000	0	6,5%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	72 825	2 577	69 538	710			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised võlakirjad	10 000	0	10 000	0	5,5%	EUR	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	10 000	0	10 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	386	101	285	0			
Laenukohustised kokku	85 657	5 124	79 823	710			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised arvelduslaenud	2 403	2 403			2,5%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	2 403	2 403					
Lühiajalised võlakirjad							
Lühiajalised võlakirjad	5 000	5 000			7%	EUR	2018
Lühiajalised võlakirjad kokku	5 000	5 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	53 897	3 151	49 873	873	2,5-3,47%	EUR	2018-2022
Muud pikaajalised laenud	4 000	0	4 000	0	6,5%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	57 897	3 151	53 873	873			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised võlakirjad	2 620	0	0	2 620	5,5%	EUR	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 620	0	0	2 620			
Kapitalirendikohustised kokku	230	72	158	0			
Laenukohustised kokku	68 150	10 626	54 031	3 493			

Kontserni laenude tagatisteks on seatud hüpoteegid ASi Mainor, ASi Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, ASi Mainor Ülemiste ja OÜ Öpiku Majad kinnistutele, millede bilansiline väärtus on 127 811 tuhat eurot (31.12.2017: 107 278 tuhat eurot) ja on panditud enamik ASi Technopolis Ülemiste aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2018 oli 37 748 tuhat eurot (31.12.2017: 33 518) tuhat eurot ning seatud kommertsandid ettevõtete vallasvarale. Oluliste pikaajaliste laenulepingute tingimustes on tingimused kontserni kasumlikkuse ja EBITDA kohta.

Pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised seisuga 31.12.2018:

- ASile COOP Pank 3 784 (2017: 3 794) tuhat eurot, millest lühiajaline osa on 227 (2017: 210) tuhat eurot ja pikaajaline osa 3 557 (2017: 3 584) tuhat eurot;
- ASile LHV Pank 15 564 (2017: 13 437) tuhat eurot, millest lühiajaline osa on 216 (2017: 83) tuhat eurot ja pikaajaline osa 15 348 tuhat (2017: 13 354) tuhat eurot;
- Nordea Bank Abp-le 30 221 (2017: 24 600) tuhat eurot, millest lühiajaline osa moodustab 1 120 (2017: 912) tuhat eurot ja pikaajaline vastavalt 29 101 (2017: 23 688) tuhat eurot;
- Luminor Bank ASile 9 365 (2017: 2 324) tuhat eurot, millest lühiajaline osa moodustab 428 (2017: 1 355) ja pikaajaline osa vastavalt 8 937 (2017: 969) tuhat eurot;
- OP Corporate Bank plc Eesti filiaalile 12 337 (2017: 12 145) tuhat eurot, millest lühiajaline kohustis on 3 034 (2017: 2 994) tuhat eurot ja pikaajaline vastavalt 9 303 (2017: 9 151) tuhat eurot.

2018. aastal viis kontserni ettevõtte AS Mainor Ülemiste lõpuni 2017. aasta novembris algatatud uue 10 000 tuhande eurose tagamata võlakirjaemissiooni intressiga 5,5%, millest seisuga 31.12.2017 oli realiseeritud 2 620 tuhat eurot. Emissiooni II etapp summas 7 380 toimus 2018. aasta aprillis.

Muude laenude all on kajastatud grupi ettevõtte AS Mainor Ülemiste ASilt Merko Ehitus Eesti saadud laen summas 4 000 eurot tagasimakse tähtajaga jaanuar 2020 ja intressiga 6,5%. Grupi emaetevõtte AS Mainor on andnud garantii Merko Eesti ASile summas 2 200 tuhat eurot. 2015. aastal Mainor Ülemiste ASi poolt emiteeritud 5 000 tuhande euro väärtuses mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamise tähtaeg oli 26. november 2018 ja need võlakirjad lunastati ennetähtaegselt 26. mail 2018. Nende võlakirjade intress oli 7 %.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 985	1 985	0	
Võlad töövõtjatele	564	564	0	
Maksuvõlad	321	321	0	7
Muud võlad	382	382	0	
Intressivõlad	181	181	0	
Dividendivõlad	39	39	0	
Muud viitvõlad	162	162	0	
Saadud ettemaksed	1 895	1 416	479	
Tulevaste perioodide tulud	421	421	0	
Muud saadud ettemaksed	1 474	995	479	
Võlad seotud osapooltele	27	27	0	30
Kokku võlad ja ettemaksed	5 174	4 695	479	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 196	3 196	0	
Võlad töövõtjatele	262	262	0	
Maksuvõlad	335	335	0	
Muud võlad	512	512	0	
Intressivõlad	82	82	0	
Dividendivõlad	34	34	0	
Muud viitvõlad	396	396	0	
Saadud ettemaksed	1 133	782	351	
Tulevaste perioodide tulud	374	374	0	
Muud saadud ettemaksed	759	408	351	
Võlad seotud osapooltele	56	56	0	30
Kokku võlad ja ettemaksed	5 494	5 143	351	

Kirjel "Saadud ettemaksed" on kajastatud põhiosas ASi Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor üliõpilaste poolt makstud õppemaks ja ASi Mainor Ülemiste ning OÜ Öpiku Majad üürnike üüri tagatisrahad.

Lisa 16 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2018
Kokku eraldised	247	16	263
	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2017
Kokku eraldised	250	-3	247

Eraldisena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustust eeldatavalt 2031. aastani arvestades Statistikaameti poolt avalikustatud oodatavaid eluigasid.

Saldo seisuga 31.12.2018 sisaldab lühiajalist osa summas 50 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 213 tuhat eurot, seisuga 31.12.2017 vastavalt lühiajaline osa 47 ja pikaajaline osa 200 tuhat eurot. Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 17 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Haridus- ja Teadusministeerium vajaduspõhine eritotetus	19	15	-12	-4	18
SA Archimedes ERASMUS	12	8	-6	-2	12
Nord+	0	21	0	-4	17
Arcada EDU-SME	-24	22	0	2	0
Haridus- ja Teadusministeerium EETA	-61	134	0	-100	-27
SA Archimedes Dora	-3	5	0	-6	-4
SA Innove Töökohapõhine õpe	0	0	0	-28	-28
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-57	205	-18	-142	-12
Kokku sihtfinantseerimine	-57	205	-18	-142	-12

	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Haridus- ja Teadusministeerium vajaduspõhine eritotetus	18	137	0	-69	86
SA Archimedes ERASMUS	12	17	-1	-9	19
Nord+ Multiculturalism	17	0	0	-15	2
Nord+ SmartCity	0	68	0	-6	62
SA Archimedes Dora	-4	12	0	-17	-9
SA Innove Töökohapõhine õpe	-28	63	0	-57	-22
SA Innove Tööturu vajadustele vastava kutse- ja kõrghariduse arendamine	0	0	0	-7	-7
Haridus- ja Teadusministeerium EETA	-27	61	0	-86	-52
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-12	358	-1	-266	79
Kokku sihtfinantseerimine	-12	358	-1	-266	79

Töökohapõhise õppe õppekoha tulu kajastub müügituludes summas 39 tuhat eurot 2017.a. vastavalt 17 tuhat eurot, muu tulu sihtfinantseeringutest kajastub muudes ärituludes summas 228 tuhat eurot 2017.a. 124 tuhat eurot.

Sihtfinantseerimisega seonduvaid tingimuslikke kohustusi ei ole. Muud saadud abi, sealhulgas garantiisid kontserni ettevõtteid saanud ei ole. Vaata ka lisa 20.

Lisa 18 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	10 430	10 430
Aktsiate arv (tk)	104 302 534	104 302 534
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2018 on ASi 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 14 868 309 A-lihtaktsiat on kajastatud omaaktsiatena väärtuses 5 175 tuhat eurot. Konsolideeritud aruandes on kajastatud omaaktsiatena ka ASi Mainor tütarettevõtte AS Dvigatel-Energeetika omanduses olevad ASi 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. 2018. aastal müüs AS Mainor A-aktsiaid summas 151 tuhat eurot ja ostis omaaktsiateks A-aktsiaid summas 20 tuhat eurot. (2017. aastal müüs AS Mainor A-aktsiaid summas 73 tuhat eurot ja ostis omaaktsiateks A-aktsiaid summas 74 tuhat eurot).

Lisa 19 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 477	17 689
Taani	0	1 231
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	941	469
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 418	19 389
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	0	59
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	59
Kokku müügitulu	18 418	19 448
Müügitulu tegevusalade lõikes		
rakenduskõrgkoolide tegevus, koolitus	3 611	2 698
enda või renditud kinnisvara üürileandmine	6 064	5 247
metalltoodete tootmine	0	1 162
puidust uste, akende ja mööbli tootmine	4 042	5 574
elektrienergia jaotus ja müük	1 095	942
vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	180	943
muu kinnisvarahaldus ja haldusega seotud tegevused	2 023	1 742
muud teenused	1 403	1 140
Kokku müügitulu	18 418	19 448

Lisa 20 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 847	986	9
Tulu sihtfinantseerimisest	228	124	17
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	0	
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringust	5 463	5 888	
Muud	65	637	
Kokku muud äritulud	8 609	7 635	

Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringust väljendab tekkepõhiselt kajastatud kasumit ASi Technopolis Ülemiste aktsiatelt. Saadud tulu kajastatakse muu ärituluna, kuna AS Technopolis Ülemiste äritegevus on seotud kontserni kinnisvaraarenduse valdkonnaga ning seeläbi tugevalt põimunud kontserni ärituludega.

Lisa 21 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-3 612	-4 024	
Varude allahindlus ja mahakandmine	-2	-31	6
Tööjõukulud	-2 891	-3 047	24
Amortisatsioonikulu	-648	-664	9,10,11
Muud	-3 698	-4 863	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 851	-12 629	

Lisa 22 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tööjõukulud	-262	-259	24
Amortisatsioonikulu	-20	-10	10,11
Reklaamikulud	-348	-288	
Muud	-65	-73	
Kokku turustuskulud	-695	-630	

Lisa 23 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-227	-171	
Uurimis- ja arengukulud	-10	-20	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-449	-321	5
Tööjõukulud	-1 828	-1 734	24
Amortisatsioonikulu	-82	-84	10,11
Muud	-753	-860	
Nõustamis- ja õigusabikulud	-258	-330	
Kokku üldhalduskulud	-3 607	-3 520	

Lisa 24 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	-3 704	-3 750	21,22,23
Sotsiaalmaksud	-1 238	-1 281	
Pensionikulu	-19	-18	
Puhkusereservi korrigeerimine	-20	9	
Kokku tööjõukulud	-4 981	-5 040	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	161	166	

Lisa 25 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	0	-43
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-8
Muud	-37	-35
Kokku muud ärikulud	-37	-86

Lisa 26 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Intressikulu võlakirjadelt	-570	-371
Intressikulu laenudelt	-2 057	-1 807
Intressikulu kapitalirendilt	-3	-3
Intressimäära fikseerimise tasu	-69	-69
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	-126	0
Muud intressikulud	-2	0
Kokku intressikulud	-2 827	-2 250

Lisa 27 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu võlakirjadelt	26	0	
Intressitulu laenudelt	2	2	
Intressitulu Kõrgharidusfondi lepingute alusel	34	33	5
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	0	-42	
Muud intressitulud	31	258	
Kokku intressitulud	93	251	

Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Riskitasu	-46	-46
Muud finantstulud	8	95
Muud finantskulud	-195	-306
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-233	-257

Lisa 29 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	41 184	37 086
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	10 296	9 271
Kokku tingimuslikud kohustised	51 480	46 357

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksuseadus, mille kohaselt maksustatakse mitte teenitud puhaskasumit, vaid väljamakstud dividende ja teisi kasumi jaotamise iseloomuga väljamakseid.

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 kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu osaliselt 14/86 ja osaliselt 20/80 netodividendina väljamakstavalt summa.

2018. aastal tasusid grupi ettevõtted dividendide tulumaksu 4 tuhat eurot (2017:256) tuhat eurot.

Lisa 30 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	94	21	60	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 050	6	1 037	52

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad	143	752	44	1 029
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	187	146	222	382

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	589	592

Konsolideeritud aruandes on loetud seotud osapoolteks omanikud, sidusettevõtted, juhtkonna liikmed, nõukogu liikmed, nende lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtted, kellega tehti 2018. aastal tehinguid: AS Kristosten, OÜ Kristosten Kinnisvara, OÜ RS Büroo, OÜ Nets, OÜ Bioinvest, OÜ Nordic Financial Group, OÜ Tiskre Konsultatsioonid, OÜ Disain Pluss, OÜ Intereuro, OÜ ASF Consulting, OÜ Flennert, OÜ RVVE Grupp, OÜ Üks Kord Üks, OÜ Oid, OÜ 3T, SA Eesti Rakenduskõrgkoolid, MTÜ Eesti Kvaliteediühing, OÜ Periheel, AS Maskello ja AS Mairello.

Sidusettevõtted: AS Technopolis Ülemiste.

Nõuetes seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2018 sisalduvad alljärgnevad nõuded:

- laenuõue OÜle Kallipai (laenu tagastab OÜ Flennert) 10 tuhat eurot, millest lühiajaline osa seisuga 31.12.2018 oli 9 (2017: 9) tuhat eurot ja pikaajaline osa 1 (2017: 9) tuhat eurot. Laenu intress on 6 kuu euribor+1,5%;

- laenuõue OÜle Bioinvest summas 873 (2017: 873) tuhat eurot, tagasimakse tähtaeg 31. jaanuar 2022 ja intressinõue 76 tuhat eurot. OÜ Bioinvest on laenu tagatiseks pantinud ASi Mainor kasuks tema omanduses olevad AS Smart City Group 438 790 aktsiat;

- aktsiate järeelmaksunõue OÜle Kristosten 07.07.2006 müüdnud Dvigateli aktsiate eest summas 76 (2017: 92) tuhat eurot, mille lühiajaline osa on 16 tuhat eurot ja pikaajaline vastavalt 60 tuhat eurot.

Lisa 31 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ refinantseeris 2019. aasta jaanuaris 2018. aasta detsembris sõlmitud SEB Pank AS laenu abil Nordea Bank Abp ja Luminor Bank AS laenu summas 32 377 tuhat eurot ning Merko Eesti ASi laenu summas 4 000 tuhat eurot.

AS Mainor koos grupi ettevõtete AS Mainor Ülemiste, OÜ Öpiku Majad ja OÜ Ülemiste City Residences sõlmisid 2019. aasta aprillis OP Bank plc Eesti filiaaliga kontsernikonto lepingu, saades uue arvelduslaenu 3 000 tuhat eurot ja tagastas olemasoleva arvelduslaenu 1 800 eurot.

Lisa 32 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	109	180
Finantsinvesteeringud	0	1
Nõuded ja ettemaksed	941	850
Kokku käibevarad	1 050	1 031
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	66 684	61 093
Finantsinvesteeringud	0	1
Nõuded ja ettemaksed	2 942	3 303
Kinnisvarainvesteeringud	4 130	4 130
Materiaalsed põhivarad	65	7
Immateriaalsed põhivarad	1	1
Kokku põhivarad	73 822	68 535
Kokku varad	74 872	69 566
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 127	2 126
Võlad ja ettemaksed	711	609
Kokku lühiajalised kohustised	2 838	2 735
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 543	2 880
Võlad ja ettemaksed	10 444	9 851
Kokku pikaajalised kohustised	12 987	12 731
Kokku kohustised	15 825	15 466
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	10 430	10 430
Ülekurs	201	201
Oma aktsiad	-5 175	-5 352
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 863	42 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 685	5 479
Kokku omakapital	59 047	54 100
Kokku kohustised ja omakapital	74 872	69 566

Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitudulu	1 166	898
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-289	-282
Brutokasum (-kahjum)	877	616
Turustuskulud	-11	-8
Üldhalduskulud	-652	-475
Muud äritulud	0	1
Muud ärikulud	-6	-2
Kokku äriksaum (-kahjum)	208	132
Kasum (kahjum) tütarettvõtjalt	5 503	5 479
Intressitulud	147	158
Intressikulud	-336	-277
Muud finantstulud ja -kulud	159	60
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 681	5 552
Tulumaks	4	-73
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 685	5 479

Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	208	132
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	13	3
Muud korrigeerimised	82	0
Kokku korrigeerimised	95	3
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	91	161
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	59	-113
Kokku rahavood äritegevusest	453	183
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-72	-1
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-745	-367
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	19
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-147
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1	562
Antud laenud	-419	-1 685
Antud laenude tagasimaksed	413	826
Laekunud intressid	41	0
Laekunud dividendid	847	588
Kokku rahavood investeerimistegevusest	66	-205
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	739
Saadud laenude tagasimaksed	-327	-751
Arvelduskrediidi saldo muutus	607	1 259
Makstud intressid	-136	-136
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	151	73
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-20	-74
Makstud dividendid	-865	-845
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-66
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-590	199
Kokku rahavood	-71	177
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	180	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-71	177
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	109	180

Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	10 430	201	-5 372	1 043	43 199	49 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	5 479	5 479
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-879	-879
Muud muutused omakapitalis	0	0	20	0	-21	-1
31.12.2017	10 430	201	-5 352	1 043	47 778	54 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	5 685	5 685
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-869	-869
Muud muutused omakapitalis	0	0	177	0	-46	131
31.12.2018	10 430	201	-5 175	1 043	52 548	59 047

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2019

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS PILVING	Juhatuse liige	27.05.2019
KADI PÄRNITS	Juhatuse liige	27.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Mainor aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Mainor ja tema tütarettevõtjate (edaspidi grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne 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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (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.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimisstandarditele (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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi 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 grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

27. mai 2019

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	28.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 038
Kokku	51 480
Jaotamine	
Dividendideks	789
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 691
Kokku	51 480

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	653000	56.00%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	509000	43.65%	Ei

Sidevahendid

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