

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Aktsiaselts Mainor

registrikood: 10099531

tänava/talu nimi, Lõõtsa 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 6207530

faks: +372 6101120

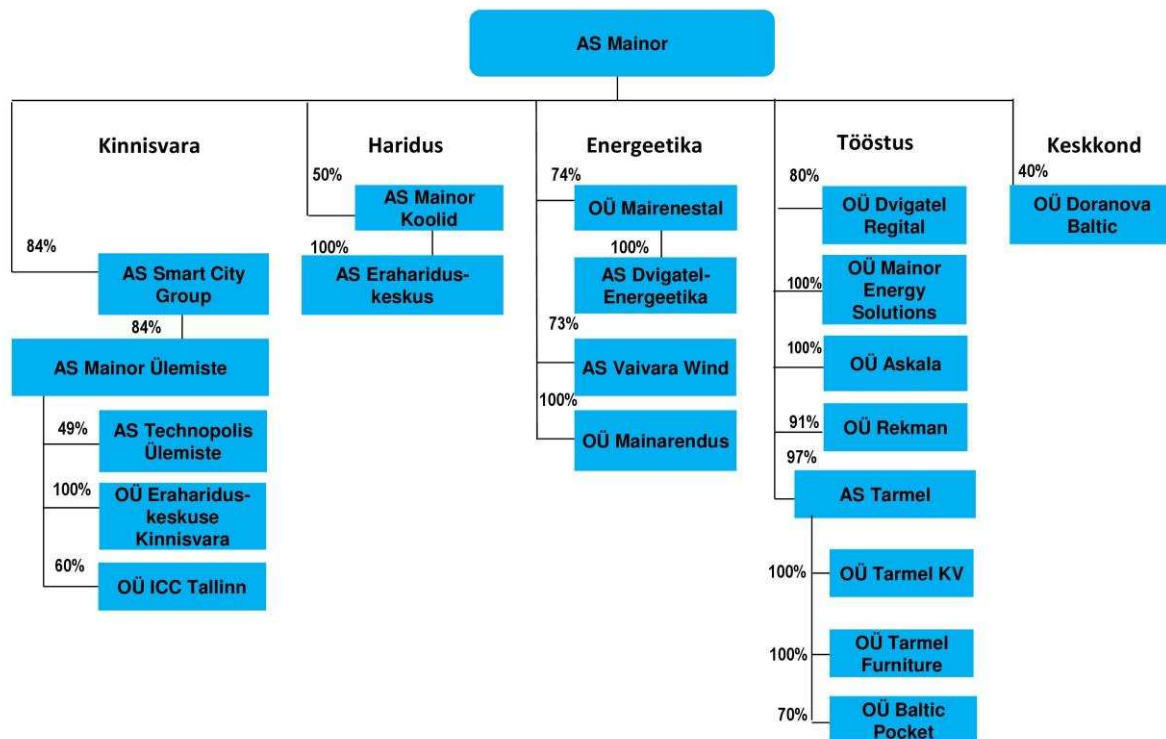
e-posti aadress: mainor@mainor.ee

veebilehe aadress: www.mainor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	10
Konsolideeritud bilanss	10
Konsolideeritud kasumiaruanne	12
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad	16
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	16
Lisa 2 Raha	22
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	24
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	25
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	26
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	27
Lisa 11 Materiaalne põhivara	28
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	29
Lisa 13 Kapitalirent	29
Lisa 14 Kasutusrent	30
Lisa 15 Laenukohustused	31
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	32
Lisa 17 Eraldised	33
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	33
Lisa 19 Sihtfinantseerimine	33
Lisa 20 Aktsiakapital	34
Lisa 21 Müügitulu	35
Lisa 22 Muud äritulud	35
Lisa 23 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	35
Lisa 24 Turustuskulud	36
Lisa 25 Üldhalduskulud	36
Lisa 26 Tööjõukulud	36
Lisa 27 Muud ärikulud	37
Lisa 28 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	37
Lisa 29 Muud finantstulud ja -kulud	37
Lisa 30 Tulumaks	37
Lisa 31 Seotud osapooled	38
Lisa 32 Sündmused pärast bilansipäeva	39
Lisa 33 Konsolideerimata bilanss	40
Lisa 34 Konsolideerimata kasumiaruanne	41
Lisa 35 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	42
Lisa 36 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	43

Tegevusaruanne



2013. aastal Mainor kontsern tegeles eelkõige arendusprojektidega ja vara kasutamise efektiivsuse suurendamisega. Põhitähelepanu oli suunatud AS Mainor Ülemiste kinnisvaraprojektidele. 2013. a suurendati osalust AS-s Tarmel 97,3%-ni.

2013. aastal jätkus investeerimis- ja arendustegevus AS-s Mainor Ülemiste ja AS-s Technopolis Ülemiste, millest AS Mainor Ülemiste omab 49%. Suureses üüritulu ja üüritavate pindade täituvus, soetati kinnisvara uute arendusprojektide arendamiseks.

Investeeringuteks kasutati põhiliselt pangalaene. Paranes likviidsus.

AS Dvigatel Energieetika, kelle tegevuse tulemuslikkus on tihedalt seotud Ülemiste City kliendibaasi edukusega, saavutas samuti head majandustulemused. Jätkati investeerimist elektrivõrgu töökindluse tõstmisesse ning kommerts-arvelduste mõõtesüsteemide kaasajastamisse. AS Vaivara Wind tegeles Mustanina tuulepargi arendamisega Vaivara vallas Ida-Virumaal. Lõpetati liitumispunkti ehitustööd, jätkati tuulemõõtmistega. Keskkonnateenuseid pakkuva Doranova Baltic OÜ tegevuseks oli reostunud pinnase tervendus-, biogaasi-, veepuhastus- ja päikeseenergia projektid. Teostati jääkreostuse likvideerimine Eesti Raudtee Kopli kaubaajamas.

Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor on Eesti suurim erakõrgkool ning asub kõigi kõrgkoolide pingereas kuuendal kohal. 2013. aastal jätkusid investeeringud ühissetevõtte asutamiseks Soomes asuva Arcada Foundationiga. Kavandamisel on ühine koolitustegevus.

Alustati Paneeli 4 kinnistul uute tootmishallide ehitamise projekteerimist ja detailplaneeringu muutmist.

Finantstulemused

Kontserni konsolideeritud käive oli 2013. aastal 15 235 tuhat eurot. Kontserni puhaskasum oli kokku 1 882 tuhat eurot, millest AS-i Mainor omanikele kuuluv kasum oli 929 tuhat eurot.

Kontserni töötajatele arvestati 2013. a töötasu 3 333 tuhat eurot, sh nõukogude ja juhatuste liikmete tasu 498 tuhat eurot. AS Mainor grupi ettevõtetes töötas 2013. aasta lõpul 328 inimest.

AS Mainor konsolideeritud bilansi olulisemad finantssuhtarvud:

Olulisemad finantssuhtarvud:	2013	2012
1. Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	3,08	4,33
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	2,05	3,30
3. Käibe ärirentaablus (%)	3,72	17,70
4. Käibe puhasrentaablus (%)	12,35	20,10
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	1,94	3,12
7. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	18,90	11,39

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

Müügitulu juurdekasv (%) = (aruandeaasta müügitulu/aruandeaastale eelnenud aasta müügitulu – 1) x 100

Investeeringud

Kontsernis tervikuna investeeriti 2013. aastal 6367 tuhat eurot, millest kinnisvaraobjektidesse 5 104 tuhat eurot, põhivara soetati 1 084 tuhande euro eest ja muid investeeringuid tehti 179 tuhande euro eest.

Investeeringuteks kasutati põhiliselt pangalaene. Osteti uusi kinnistuid, renoveeriti hooneid ja alustati uute büroo- ja tootmishoonete ehitamist, mille valmimistähtaeg on 2014. Aasta.

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.

2013. aastal maksid grupi ettevõtted konsolideerimisgrupist väljapoole dividende 655 tuhat eurot, millest AS Mainori dividendid moodustasid 477 tuhat eurot.

OLULISED SÜNDMUSED 2013. AASTAL

AS Mainor

Läbi aegade on ASi Mainor tegevusteks olnud koolitamine, konsulteerimine ja äriprojektide arendamine. Hetkel on Mainori põhitegevuseks Ülemiste City Targa Äri Linna arendamine, gruppi kuuluvate ettevõtete tegevuse strateegiline juhtimine, AS-i Erahariduskeskus (Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor) hariduskontserni juhtimises osalemine, tuuleenergeetika arendamine ning kinnisvara haldamine Tallinnas Paneeli 4 asuvatel kinnistutel.

Olulised sündmused 2013. aastal.

1. Suurendati osalust AS-s Tarmel 97,3%-ni;
2. kaasati vahendid omanike poolse laenu andmiseks Technopolis Ülemiste AS-ile, mis võimaldas jätkata kiiret arendustegevust;
3. refinantseeriti võetud laenud;
4. asutati OÜ MÜC Koolid, mis 2013. a ühines OÜ-ga Erahariduskeskus Kinnisvara.

AS Smart City Group

AS Smart City Group on ettevõtte, mis loob uut tüüpi ärikeskkondi Targa Äri Linna kontseptsiooni järgi. Ettevõtte tuumikomanikuks on AS Mainor (83,47%).

AS-l Smart City Group on tüdarettevõtte AS Mainor Ülemiste, osalus 83,84%.

AS Mainor Ülemiste

2013. aastal ettevõtte tegeles eelkõige olemasolevate hoonete renoveerimise, korda tehtud pindade väljaüürimisega ning uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega. 2013. aastal lõpetati hoone kinnistul Keevise 2 renoveerimine, mille ruumid anti üürile Tallinna Euroopa Kooli asutaja sihtasutusele Innove 5- aastase üürilepingu alusel.

Jätkati hoonete renoveerimistöödega kinnistutel Suur-Sõjamäe 14C, Sepise 8. Üüritav pind suurenes 6,8 tuhande m² võrra ja moodustas aasta lõpuks 74,6 tuhat m². Mainor Ülemiste AS investeeris 4 932 tuhat eurot hoonete ja seadmete parendamisse, et muuta ettevõtluskeskkonda atraktiivsemaks ja efektiivsemaks. Mainor Ülemiste ostis kinnistud Suur-Sõjamäe 8 ja 16 ning osteti OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara osa. Kokku investeeriti hoonete ja seadmete parendamisse ning tüdarettevõtte soetamiseks 7 142 tuhat eurot. Investeeringute katteks võeti laenu 7 132 tuhat eurot.

Keskmine üürihind tõusis 19,5% võrra. AS Mainor Ülemiste 49 %-lise osaluse väärtus Technopolis Ülemiste AS-is on 17 815 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 1 750 tuhande euro võrra. AS-lt Technopolis Ülemiste saadi dividendide 358 tuhat eurot. 2013.

aastal lõpetas AS Mainor Ülemiste sidusettevõtte AS Technopolis Ülemiste aadressil Lõõtsa tänav 8 kümnekorruselise kolmikturni väljaehitamise, mille tulemusel lisandus Ülemiste City piirkonda 24 659 m² büroopinda ning linnakus töötavate inimeste arv suurenes ca 2 500 võrra. Parema transpordiühenduse tagamisega ehitati välja linnakusiseseid teid ja koostöös Tallinna Linnavalitsusega suunati bussiliiklus läbi linnaku. Jätkati kinnistutele Valukoja 8/Sepise 9 13-korruselise büroohoone ja Valukoja 10 büroohoone projekteerimist

Arendatakse Ülemiste piirkonna CBD (Central Business District) kontseptsiooni, töötatakse välja Ülemiste City MasterPlani 2015, koos piirkonna teiste ettevõtjatega „Ülemiste trammitee“ lahendust, mis peaks tagama trammiühenduse Tallinna Lennujaamaga. Valminud on Ülemiste multifunktsionaalse ürituskeskuse eskiisprojekt.

AS Mainor osutab juhtimis- ja konsultatsiooniteenuseid AS-ile Mainor Ülemiste.

OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara

Alates 2013.a maist kuulub OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara AS-le Mainor Ülemiste.

Ettevõttele kuulub hoone aadressil Suur- Sõjamäe 10a, mis on enamuses antud pikaajalisele üürile grupi ettevõttele AS Erahariduskeskus.

Lisaks on üürib ruume Ettevõtluse Toetamise ja Krediidi Haldamise SA Tallinna Ettevõtlusinkubaator.

Ettevõtte 2013. a müügitulu oli 315 tuhat eurot ja kasum 546 tuhat eurot.

OÜ Mairenestal

Mairenestal OÜ tegevusalad on varahaldamine, masinaehitus- ja energeetikaalased konsultatsioonid.

2013. a. kujunes firmale edukaks. Põhiülesandeks oli tütarettevõtete kasumliku tootmise ja tootmispotentsiaali stabiilsuse säilitamine ning innovaatiliste projektide arendamine. OÜ Mairenestal on kaks 100%-lise osalusega tütarettevõtet: AS Dvigatel-Energeetika ja DV-Metall.

AS Dvigatel-Energeetika

AS Dvigatel-Energeetika tegevusaladeks on elektrienergia ja vee müük ning kanalisatsiooniteenuste osutamine, elektri võrguteenuste osutamine ettevõtte omanduses oleva jaotusvõrgu kaudu, elektritööd, ehitamine, energeetiliste kommunikatsioonide korrashoid ja teenindus ning gaasipaigaldiste kasutamise järelevalve teenuste osutamine.

2013. majandusaasta kujunes äriühingule edukaks, realiseerimise käive moodustas 3 018 tuhat eurot, sealhulgas elektrienergia müügi ja elektrivõrgu kaudu võrguteenuste osutamise müügitulu oli 2 024 tuhat eurot ja kasum 400 tuhat eurot. Teostatud arendusinvesteeringute hulgas on uute tarbijate liitumiseks elektrivõrguga tehtud investeeringud, samuti investeeringud rajatavate ja renoveeritavate bürooonete elektrivarustuse tagamiseks ning uute magistraalkaablite väljaehitamine.

AS Vaivara Wind

AS Vaivara Wind põhitegevusalaks on tuuleenergiast elektrienergia tootmise projektide arendamine. 2013. majandusaastal oli äriühingu tegevus keskendunud ühe projekti arendamisele: Mustanina tuulepark Vaivara vallas Ida-Virumaal.

2013. aastal jätkati kogu projekti jaoks olulist tähtsust omavate tuulemöötmistega.

Aruandeaastal on läbi viidud vajalikud tegevused seoses tuulegeneraatorite alla jäävate kinnistute määramisega. Vajalike kinnistute väljamöödistamise eskiisprojekti koostamisel on lähtutud Kaitseministeeriumi poolt kooskõlastatud tuulegeneraatorite paigutusest tuulepargi maaala sees. Samuti on aasta lõpus alustatud läbirääkimisi finantsasutustega nii Eestis kui ka väljaspool eesmärgiga ehitada ülesse finantseerimise mudel tuulepargi ehituseks projektis ettenähtud vajalike investeeringute mahus.

AS Vaivara Wind 2013. aastal müügitulu ei olnud ja kahjumiks kujunes arvestades arenduskulusid 35 tuhat eurot.

OÜ Dvigatel Regital

OÜ Dvigatel Regital tegevusaladeks on metallitööd: mustmetallist ja roostevabast terasest toodete valmistamine, metallide lõikamine ja toorikute valmistamine, pingitööd ning metallkonstruktsioonide tootmine. Tootmistegevus on orienteeritud peamiselt eriotstarbeliste metallkonstruktsioonide (ventilaatorid, filtrid, konteinerid, mahutid jms) tootmisele, peamiselt Skandinaavia ja Põhja-Euroopa energeetika, keskkonnasektori, mäetehnika jt. valdkondade ettevõtetele. OÜ Dvigatel Regital osaleb Euroopa Liidu Teadusuuringute ning Tehnoloogia arendamise 7. raamprogrammis, kus on välja töötatud termokeemilisel protsessil töötava soojussalvesti.

Peale seadme edukat katsetust Berliinis, sõlmiti 2013. aastal Brüsselis Euroopa Teadusuuringute Rakendusametis konsortsiumleping soojussalvesti demonstreerimiseks ja edasiseks projekti kommertsialiseerimiseks. OÜ Dvigatel Regitalile on selles projektis planeeritud seadme tootmisse juurutamine ja turunduse ettevalmistamine Ida-Euroopas.

OÜ Dvigatel Regital 2013. a müügitulu oli 1 227 tuhat eurot ja kasum 43 tuhat eurot.

AS Mainor Koolid

AS Mainor Koolid (konsolideerimisgrupi emaettevõtte) loodi 2010. aasta lõpul AS Erahariduskeskuse seniste omanike AS-i Mainor ja OÜ Tiskre Konsultatsioonid poolt konsolideerimisgrupi ümberstruktureerimise, uute tegevusvaldkondade arendamise ning võimalike investorite kaasamise eesmärgil.

AS Erahariduskeskus (edaspidi EHK) asutusena tegutseb Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor (edaspidi EEK), mis on oma üliõpilaste arvult üks Eesti suurimaid ja mainekamaid era- ja rakenduskõrgkooli.

AS Mainor Koolid müüs 2013. aastal 100 % OÜ Erahariduskeskus Kinnisvara osa AS-le Mainor Ülemiste (OÜ Mainor Koolid) 2 200 euro eest.

AS Erahariduskeskus

AS Erahariduskeskus (edaspidi nimetatud EEK) tegevuse peamisteks tulemusteks:

Tasemeõppe vastuvõtu kasvatamine. Viimastel aastatel toimunud vastuvõtu järsu vähenemise kumulatiivne mõju tasemeõppe müügitulu vähenemisele hakkab peatuma. Esmakordselt viimase 5 aasta jooksul oli tasemeõppe müügitulu samal aastal sisseastunutelt suurem kui eelmisel ja üleeelmisel aastal õpinguid alustanutelt.

Üleminekuhindamiste eduka läbimise tulemusena on EEK saanud tähtajatu õppe läbiviimise õiguse ärinduse- ja halduse õppekavagrupis nii rakenduskõrghariduse kui ka magistriõppe tasemel ja kunstide õppekavagrupis rakenduskõrghariduse tasemel. Infotehnoloogia õppekavagrupis on EEK –le antud tähtajaline õppeläbiviimise õigus kolmeks aastaks, millega on loodud eeldused ka 2014. aastal toimuva institutsionaalse akrediteerimise edukaks läbimiseks. 2013. aastal suletud erakõrgkoolides (Majanduse ja Juhtimise Instituut ning Eesti-Ameerika Äriakadeemia) õppinutest jätkasid oma õpinguid EEK-s ligi 150 tudengit.

Alustati üliõpilastele laenu andmist õppemaksu tasumiseks.

OÜ Rekman

OÜ Rekman tegeleb akende ja uste tootmise ning müügiga. Tootevalik hõlmab täispuidust ühe- ja kaheraamseid aknaid, täispuidust sise-ja välisuksi. 2013. aastal jätkus OÜ Rekman traditsiooniline äritegevus. Eesti ehitusturul tehakse koostööd suurte ehitusettevõtetega, samuti täideti väiketellimusi. Aktiivsemalt liiguti eksporditurgudele, eelkõige Soome turule. Saadi välisurgudele sisenemiseks vajalikud sertifikaadid. Juurutatakse akende arvutamise programmi 3E look. Soetatakse montaaži ja klaasimisliin. Kavas on ehitada uued tootmisruumid toodangu viimistlemiseks, komplekteerimiseks ja ladustamiseks. OÜ Rekman 2013. aastal müügitulu oli 1 870 tuhat eurot, kasvades võrreldes 2012. aastaga 19%.

OÜ Askala

OÜ Askala tegeleb männipuidust elukondliku mööbli tootmise ja müügiga. Tegeleti uutele turgudele sisenemisel klientide leidmisega ja sobivate toodete arendamisega. Möödunud aasta tõi ettevõttele kaasa omatoodangu väljaarendamise ja müügisuuna, tõsteti oluliselt käivet koduturul. Kavas on ehitada uus aspiratsioonisüsteem, mis suurendab tuleohutust ja vähendab küttekulusid. OÜ Askala 2013. aasta müügitulu oli 2 850 tuhat eurot, millest 88% moodustas eksport. Suurim ekspordi sihtriik oli Taani, järgnesid Norra, Soome ja Saksamaa.

OÜ Mainarendus

OÜ Mainarendus kaudu osales AS Mainor tuuleparkide rajamise projektides Ida-Virumaal. 2013. aastal vahetas osahing 8,18 %-lise osaluse AS-s Raunistal osaluse 9,04%-lise vastu

AS-s Vaivara Wind. Seisuga 31.12.2013 omab osaühing 10 %-list osalust AS-s Raunisaar ja 11,71%-list osalust AS-s Vaivara Wind.

OÜ-I Mainarendus ei olnud 2013. aastal müügitulu ja kasumiks kujunes 7 tuhat eurot.

AS Tarmel

Alates 2013. a oktoobrist kuuluvad AS Tarmel ja tema tütarettevõtted Tarmel KV OÜ, Tarmel Furniture OÜ ja Baltic Pocket OÜ AS – i Mainor konsolideerimisgruppi kui tütarettevõtteid.

Käesolevasse aruandesse on konsolideeritud nende ettevõtete 2013. a IV kvartali andmed.

AS Tarmeli konsolideeritud käive 2013. aastal oli 5 730 tuhat eurot.

Tarmel KV OÜ haldab kinnistut aadressil Vana-Narva mnt. 1/2, mis on antud üürile grupi ettevõtetele. Ettevõtte müügitulu 2013. a oli 374 tuhat eurot.

Tarmel Furniture OÜ on spetsialiseerunud voodi- ja madratsitootmisele. Ettevõtte müügitulu 2013. a oli 5 655 tuhat eurot.

Baltic Pocket OÜ tegevusalaks pehmemööblile vedrude tootmine. Ettevõtte müügitulu 2013. a oli 761 tuhat eurot.

KONTSERNI TEGEVUS 2014. MAJANDUSAASTAL

Kontserni põhitegevuseks 2014. aastal on arendusprojektide teostamine Mainor Ülemiste AS-is – ehitada valmis uus büroohoone AS-le E-Profiil ja teistele üürnikele, uus büroo- ja tootmishoone AS-le Elcogen, spordisaal Tallinna Euroopa Koolile, jätkata kinnistul Suur-Sõjamäe tn 14B ja 14C asuva hoonete kompleksi renoveerimist ning osalemine Technopolis Ülemiste AS-i poolt arendatavates projektides (uue büroohoone ehitamine aadressil Lõõtsa 5 ja parkimismaja rajamine aadressil Valukoja 4C).

Viiakse ellu OÜ Askala tootmismahu suurendamise kava. Eesmärgiks on tagada OÜ Rekman, OÜ Askala ja OÜ Doranova Baltic kasumlik tegevus. AS Vaivara Wind jätkab tuulepargi rajamise ettevalmistustöid ehitusloa saamiseks.

Kavas on refinantseerida kontserni investeerimislaenu pikaajalisteks, kaasata vahendeid kapitali paigutusteks Technopolis Ülemiste AS-i arendusprojektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 029	414	2
Finantsinvesteeringud	18 144	16 364	3
Nõuded ja ettemaksed	2 020	2 380	4
Varud	1 554	853	6
Kokku käibevara	23 747	20 011	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	227	966	9
Nõuded ja ettemaksed	405	335	4
Kinnisvarainvesteeringud	57 039	47 557	10
Materiaalne põhivara	9 854	9 010	11
Immateriaalne põhivara	350	220	12
Kokku põhivara	67 875	58 088	
Kokku varad	91 622	78 099	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 174	3 748	15
Võlad ja ettemaksed	4 039	2 632	16
Eraldised	44	41	17
Kokku lühiajalised kohustused	12 257	6 421	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	17 806	11 805	15
Võlad ja ettemaksed	172	280	16
Eraldised	207	200	17
Kokku pikaajalised kohustused	18 185	12 285	
Kokku kohustused	30 442	18 706	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	10 430	10 430	20
Ülekurss	201	201	
Oma aktsiad	-5 858	-6 930	20
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 285	33 379	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	929	1 928	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	41 030	40 051	

Vähemusosalus	20 150	19 342	
Kokku omakapital	61 180	59 393	
Kokku kohustused ja omakapital	91 622	78 099	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	15 235	12 819	21
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 591	-8 917	23
Brutokasum (-kahjum)	4 644	3 902	
Turustuskulud	-304	-289	24
Üldhalduskulud	-3 839	-2 931	25
Muud äritulud	209	1 668	22
Muud ärikulud	-144	-81	27
Ärikasum (kahjum)	566	2 269	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	1 607	874	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	37	32	28
Intressikulud	-610	-528	
Muud finantstulud ja -kulud	366	-12	29
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 966	2 635	
Tulumaks	-84	-59	30
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 882	2 576	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	929	1 928	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	953	648	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	566	2 269	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	867	828	10,11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1	-3	
Muud korrigeerimised	63	-328	10
Kokku korrigeerimised	929	497	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	360	97	
Varude muutus	-701	-247	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	976	-528	
Kokku rahavood äritegevusest	2 130	2 088	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 084	-750	11,12
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	7	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 104	-1 730	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-37	0	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-24	-1 859	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-118	-18	9
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	7	30	3
Antud laenud	-2 777	-782	31
Antud laenude tagasimaksed	2 559	50	31
Laekunud intressid	134	6	
Laekunud dividendid	358	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 086	-5 046	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 079	7 719	15
Saadud laenude tagasimaksed	-4 452	-3 517	15
Arvelduskrediidi saldo muutus	181	0	15
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-99	-156	13
Makstud intressid	-623	-556	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	48	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	220	0	20
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-33	
Makstud dividendid	-655	-347	
Makstud ettevõtte tulumaks	-76	-97	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	5	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 571	3 066	
Kokku rahavood	1 615	108	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	414	306	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 615	108	

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 029	414	
--	-------	-----	--

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Kokku
						Vähemusosalus	
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2011	10 430	201	-7 188	1 043	33 962	18 707	57 155
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 928	648	2 576
Makstud dividendid	0	0	0	0	-347	0	-347
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-33	0	0	0	-33
Muud muutused omakapitalis	0	0	291	0	-236	-13	42
31.12.2012	10 430	201	-6 930	1 043	35 307	19 342	59 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	929	953	1 882
Makstud dividendid	0	0	0	0	-477	0	-477
Muud muutused omakapitalis	0	0	1 072	0	-545	-145	382
31.12.2013	10 430	201	-5 858	1 043	35 214	20 150	61 180

2013. a real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud AS-i Mainor 100%-lise tütarettevõtte OÜ Mainarenduse osaluse suurenemine 11,71% -ni AS-s Vaivara Wind, mille tulemusena kontrollib AS Mainor grupp AS-s Vaivara Wind kokku 84,60%-list osalust ning OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara ostu mõju ja omaaktsiate müük.

Vaata ka lisa 20

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Mainor 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS SME standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS-i Mainor kontserni konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 2 alusel. Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2013 ja lõppes 31. detsembril 2013.

Kui ei ole märgitud teisiti, on raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud tuhandetes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

AS Mainor on Eestis registreeritud äriühing. Seisuga 31.12.2013 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt AS Mainor ja tema tütarettevõtted AS Smart City Group (konsolideeritud, tütarettevõtted AS Mainor Ülemiste, OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara, ICC Tallinn OÜ), OÜ Mairenestal (konsolideeritud, tütarettevõtted AS Dvigatel-Energeetika ja DV Metall OÜ), OÜ Dvigatel Regital, AS Mainor Koolid (konsolideeritud, tütarettevõtte AS Erahariduskeskus), OÜ Rekman, OÜ Askala, OÜ Mainarendus, AS Vaivara Wind, OÜ Mainor Energy Solutions, AS Tarmel (konsolideeritud, tütarettevõtted Tarmel KV OÜ, Tarmel Furniture OÜ, Baltic Pocket OÜ) ja Lasteharidus OÜ. Rahavoogude aruandesse, kasumiaruandesse ja aastaaruande lisadesse on konsolideeritud AS Tarmel grupi ettevõtete IV kvartali numbrid, kuna ettevõtte enamusosaluse ost toimus 2013. a oktoobris.

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel 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.

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

Sidusettevõtete kajastamine konsolideeritud bilansis

Sidusettevõtteid konsolideeritud bilansis kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. 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 müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütar- ja sidusettevõtete 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.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses miinus allahindlused.

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 maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul osetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse, 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 väärtipaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtipaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

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

Finantsinvesteeringud

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 aktsiastest või osakapitalist.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Emasettevõtte bilansis kajastatakse tütarettevõtteid soetusmaksumuse 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".

Nõuded ja ettemaksed

Faktooring

Faktooring on nõuete üleandmine (müük), kusjuures sõltuvalt faktooringlepingu tüübist on nõude ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõiguseta faktooring).

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui finantseerimistehingut, s.t nõude tagatisel võetud laenu: nõue kajastatakse bilansis kuni selle laekumiseni. Regressiõiguseta faktooringut kajastatakse kui nõude müüki. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või nõude allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas tehing tehti rahavoogude juhtimise või halbade nõuete riski maandamise eesmärgil.

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2013 hinnati ehitusõiguse väärtuse ja tuleviku rahavoo põhjal.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumisest 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.

Üksikutele 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".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum. Olulisuse printsiibist lähtudes on materiaalse põhivarana 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 raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule 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 immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitused	kuni 50 aastat
Masinad ja seadmed	3 aastat
Muu põhivara	3 aastat
Litsentsid, patendid	3-5 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 ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku 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 muutust raamatupidamistlikes 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 leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav

väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

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. Kasutusrendimaksed 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. Rendimaksed 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.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolaga finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustuste ning tuletisinstrumentide puhul.

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

Õiglasest väärtusest kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasest väärtusele.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustuste 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.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste 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 õiglasest 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 õiglasest väärtusest. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muud äritulud“ kirjel.

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 AS-l 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 tasusid peab tagasi maksma. Alternatiivina võib saadud liitumistasude võrra vähendada liitumiseks ehitatud põhivara soetusmaksumust.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit vaid väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

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

Seotud osapooled

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 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	3	2
Arvelduskontod	2 026	412
Kokku raha	2 029	414

AS Mainor arvelduskontod AS-is SEB Pank kuuluvad AS Mainor kontsernikonto koosseisu. Lisaks kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Smart City Group, AS Mainor Ülemiste, OÜ Askala, OÜ Dvigatel Regital ja AS Dvigatel-Energeetika arvelduskontod SEB pangas. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed kontserni arvelduslaenulepingust ja teiste kontsernikonto lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt.

AS-st SEB Pank on saadud lühiajalist arvelduslaenu summas 1 100 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2013 oli kasutatud 1 066 tuhat eurot ning mis on kajastatud kirjel "Lühiajalised laenukohustused".

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2011	256	13 118	13 374
Soetamine	30	1 813	1 843
Müük müügihinnas või lunastamine	31	0	31
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-18	1 134	1 116
31.12.2012	299	16 065	16 364
Müük müügihinnas või lunastamine	-7	0	-7
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	37	2 108	2 145
Muud	0	-358	-358
31.12.2013	329	17 815	18 144

Aktsiate ja osadena on kajastatud AS-i Mainor Nordea Bank Finland Eesti filiaali hallata olev väärtpaberiportfell ja muude aktsiatena AS Technopolis Ülemiste aktsiad. Seisuga 31.12.2013 on sidusettevõtte omakapital 36 358 tuhat eurot ja AS Smart City Group tütarettevõtte AS-i Mainor Ülemiste osalus 17 815 tuhat eurot.

Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on AS-le Mainor Ülemiste antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on AS-i Mainor Ülemiste õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks AS-le Mainor Ülemiste kuuluvad Technopolis Ülemiste aktsiad. Kuna müügioptsiooni õigus seisuga 31.12.2013 on jõustunud ja aktsionäride lepingus on fikseeritud aktsiate õiglase väärtuse hindamise kokkulepe, mille järgi aktsiate väärtus ei saa olla väiksem kui Technopolis Ülemiste AS vara hinnang kvartaalse vahearuande alusel ning lähtudes kontserni plaanidest, loeb juhatus põhjendatuks Technopolis Ülemiste aktsiate väärtuse kajastamise bilansis seisuga 31.12.2013 lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Real "Muud" on kajastatud 2013. a AS-i Technopolis Ülemiste poolt makstud dividendid.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 455	1 455	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	1 776	1 776	0	0	5
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-321	-321	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	264	264	0	0	7
Muud nõuded	311	70	241	0	
Laenunõuded	311	70	241	0	
Ettemaksed	176	176	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10	10	0	0	
Muud makstud ettemaksed	166	166	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	63	39	24	0	
Aktsiate järelmaks	156	16	140	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 425	2 020	405	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 158	1 158	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	1 651	1 651	0	0	5
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-493	-493	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	230	230	0	0	7
Muud nõuded	940	761	179	0	
Laenunõuded	940	761	179	0	
Ettemaksed	76	76	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	30	30	0	0	
Muud makstud ettemaksed	46	46	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	139	139	0	0	
Aktsiate järelmaks	172	16	156	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 715	2 380	335	0	

Laenunõuetena on kajastatud OÜ-le Kallipai (laenu tagastab OÜ Flennert) antud laen, millest lühiajaline osa seisuga 31.12.2013 oli 8 tuhat eurot ja pikaajaline osa 41 tuhat eurot (intress 6 kuu euribor+1,5 %), sidusettevõttele Doranova Balti OÜ-le antud laenu lühiajaline osa 62 tuhat eurot (intress 5 %) ja OÜ-le Bionvest antud pikaajaline laen summas 200 tuhat eurot intressiga 2,12% tähtajaga 04.01.2018 vastavalt grupi ettevõtte AS Smart City aktsionäride kokkuleppele. Bioinvest OÜ on laenu tagatiseks pantinud AS-i Mainor kasuks tema omanduses olevad AS Smart City Group 310 818 aktsiat.

Real "Aktsiate järelmaks" on kajastatud 07.07.2006 OÜ-le Kristosten müüdud Dvigateli aktsiate järelmaks intressiga 10% Dvigateli aktsiate ostuks võetud laenu intressist.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	1 776	1 651
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-321	-493
Kokku nõuded ostjate vastu	1 455	1 158
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-493	-527
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	9	7
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-103	-182
Lootusetuks tunnistatud nõuded	266	209
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-321	-493

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	636	253
Lõpetamata toodang	218	131
Valmistoodang	663	391
Müügiks ostetud kaubad	26	30
Ettemaksed varude eest	11	0
Kaubad teel	0	48
Kokku varud	1 554	853

Varudena kajastatakse laos olevaid materjale, mis on ostetud järgnevatel perioodidel tellimuste täitmiseks. Kontserni ettevõtteid ei ole nii 2012.a kui 2013.a varude allahindlusi ega mahakandmisi teinud.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	12	1	0
Käibemaks	144	28	211	31
Üksikisiku tulumaks	0	109	0	59
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	2
Sotsiaalmaks	0	215	0	111
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	6
Töötuskindlustusmaksed	0	16	0	11
Aktsiisimaks	0	8	0	8
Ettemaksukonto jääk	120		18	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	264	404	230	228

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11432659	Smart City Group AS	Eesti	Kinnisvara haldus	83.47	83.47
11150843	Mairenestal OÜ	Eesti	Varahaldus	73.75	73.75
12028535	Mainor Koolid AS	Eesti	Varahaldus	50	50
10571152	Dvigatel Regital OÜ	Eesti	Metallitööd	80.25	80.25
10725603	Askala OÜ	Eesti	Puidust mööbli tootmine	100	100
10093586	Rekman OÜ	Eesti	Puidust uste ja akende tootmine	91.42	91.42
11994297	Vaivara Wind AS	Eesti	Tuuleparkide rajamine	75.60	84.60
12131730	Mainor Energy Solution OÜ	Eesti	Mehaaniline metallitöötlus	100	100
11092301	Mainarendus OÜ	Eesti	Varahaldus	100	100
12329745	Lasteharidus OÜ	Eesti	Eelkoolieelne haridus	80	80
10046240	Tarmel AS	Eesti	Voodite ja madratsite tootmine	32.19	97.30
11092519	Mairenger OÜ	Eesti	Varahaldus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Smart City Group AS	37 028	0	0	-418	2 479	39 089
Mairenestal OÜ	2 565	0	0	-44	268	2 789
Mainor Koolid AS	491	0	0	0	-141	350
Dvigatel Regital OÜ	405	0	0	0	34	439
Askala OÜ	249	0	0	0	-247	2
Rekman OÜ	0	0	0	0	0	0
Vaivara Wind AS	688	0	0	0	-25	663
Mainor Energy Solution OÜ	0	0	0	0	0	0
Mainarendus OÜ	96	0	0	0	7	103
Lasteharidus OÜ	3	0	0	0	0	3
Mairenger OÜ	3	0	-3	0	0	0
Tarmel AS	810	444	0	0	-922	332
Kokku	42 338	444	-3	-462	1 453	43 770

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tarmel AS	65	15.10.2013	444

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Mairenger OÜ	100	0	-3

1. AS Smart City Group (konsolideeritud, tütarettevõtted AS Mainor Ülemiste, OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara, ICC Tallinn OÜ);
2. OÜ Mairenestal (konsolideeritud, tütarettevõtted AS Dvigatel-Energeetika ja DV Metall OÜ);
3. AS Mainor Koolid (konsolideeritud, tütarettevõtte AS Erahariduskeskus);
4. AS Tarmel (konsolideeritud, tütarettevõtted Tarmel KV OÜ, Tarmel Furniture OÜ, Baltic Pocket OÜ).

2013.a suurendati osalust AS-s Tarmel 97,3%-ni, mille eest tasuti rahas 137 tuhat eurot ja 307 tuhat AS-i Mainor A-aktsiates.

Seisuga 31.12.2013 oli võlg AS Tarmeli aktsiate eest 100 tuhat eurot.

Vaata lisa 20.

Ühegi ettevõtte aktsiad ja osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11025428	OÜ Doranova Baltic	Eesti	keskkonnaalane tegevus	40	40
11525409	AS Raunisaar	Eesti	tuulepargi arendamine	10	10
11119419	AS Raunistal	Eesti	tuulepargi arendamine	8.18	0
11989971	iEducation	Eesti	interaktiivsete õppevahendite tootmine	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
OÜ Doranova Baltic	0	0	0	0	2	0	2
AS Raunisaar	4	0	0	0	0	0	4
AS Raunistal	73	0	0	0	0	-73	0
AS Tarmel	810	0	0	0	0	-810	0
Ühisettevõtte Arcada (loomisel)	79	0	0	0	0	118	197
iEducation	0	24	0	0	0	0	24
Kokku	966	24	0	0	2	-765	227

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
iEducation	50	01.05.2013	24

Müüdüd osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdüd osaluse %	Müüdüd osalus müügihinnas	Müüdüd osaluse müügikasum (-kahjum)
AS Raunistal	8	73	0

Emaettevõtte AS Mainor omas seisuga 31.12.2012 sidusettevõttena 32,19% AS-st Tarmel.

15.10.2013 suurendas AS Mainor osalust AS-s Tarmel 97,3 %-ni ning kajastab ettevõtet alates 01.10.2013 tütarettevõttena.

(vaata lisa 8)

AS Mainor tütarettevõtte OÜ Mainarendus vahetas 2013.a kõik bilansis olevad AS-i Raunistal aktsiad 13 838 AS-i Vaivara Wind aktsiate vastu, mille tulemusena suurenes osalus AS-s Vaivara Wind 2,67%-lt 11,71%-ni. Tehingu bilansiline väärtus oli 73 tuhat eurot.

Smart City Group tütarettevõtte Mainor Ülemiste AS omab 49% AS Technopolis Ülemiste aktsiaid, mis on kajastatud konsolideeritud aruandes lühiajaliste finantsinvesteeringutena.

(vaata lisa 3)

AS Mainor tütarettevõtte Mainor Koolid AS jätkas 2013. a investeerimist summas 118 tuhat eurot asuva Arcada Foundationiga ühisettevõtte loomiseks.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	45 304
Ostud ja parendused	1 730
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	328
Ümberklassifitseerimised	195
31.12.2012	47 557
Ostud ja parendused	5 104
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-63
Lisandumised äriühenduste kaudu	4 170
Ümberklassifitseerimised	285
Muud muutused	-14
31.12.2013	57 039

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 496	2 150
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-204	-378

Sõltumatu hindaja hindas kontserni kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2013 rahavoo ja ehitusõiguse väärtuse põhjal.

AS-i Mainor tütarettevõtte AS Mainor Ülemiste kinnisvarainvesteeringute väärtuseks hinnati 50 390 tuhat eurot, millest kinnistul Suur-Sõjamäe 10A asuvat hoonet kajastatakse põhivarana, sest põhiliselt kasutab hoonet grupi ettevõtte AS Erahariduskeskus.

Suur-Sõjamäe 10A hoone õiglane väärtus seisuga 31.12.2013 on 2 230 tuhat eurot.

AS-i Mainor kinnistut aadressil Paneeli 4 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna, sest AS Mainor hoiab kinnistut väärtuse tõusu eesmärgil.

2013.a lisandus kinnisvarainvesteeringuna kinnistu aadressil Vana-Narva mnt.1/2 seoses osaluse muutusega AS-s Tarmel. Hoone soetati väärtuse tõusu eesmärgil ning kavandatakse võõrandada bilansipäevajärgselt ja hoone väärtuseks hinnati 31.12.2013

4 170 tuhat eurot. Vaata lisa 32

2013. a. klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuks AS-i Mainor Koolid Pärnus Rüütli 2 asuv kinnistu, kuna hoonet ei kasutata grupi enda majandustegevuses ning peamiseks eesmärgiks on seatud renditulu teenimine.

Grupi ettevõtte AS Mainor Koolid kasutab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodit ja real "Muud muutused" on kajastatud kinnisvarainvesteeringutelt arvestatud kulum.

Ümberklassifitseerimist põhivarast vaata lisast 11.

Kinnisvarainvesteeringutelt saadud müügitulu on ka kajastatud lisas nr. 21, õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumeid ja kahjumeid vaata lisast 22 ja 27.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011						
Soetusmaksumus	1 108	7 395	2 467	1 045	699	12 714
Akumuleeritud kulum	0	-1 753	-1 072	-519	0	-3 344
Jääkmaksumus	1 108	5 642	1 395	526	699	9 370
Ostud ja parendused	15	48	257	77	200	597
Amortisatsioonikulu	0	-377	-229	-46	0	-652
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-126	0	-20	0	-146
Müügid	0	0	-2	-1	0	-3
Ümberklassifitseerimised	-7	-188	0	0	0	-195
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-7	-188	0	0	0	-195
Muud muutused	0	-2	41	0	0	39
31.12.2012						
Soetusmaksumus	1 116	7 127	2 765	1 101	899	13 008
Akumuleeritud kulum	0	-2 130	-1 303	-565	0	-3 998
Jääkmaksumus	1 116	4 997	1 462	536	899	9 010
Ostud ja parendused	0	532	92	42	253	919
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0	1 037	0	0	1 037
Amortisatsioonikulu	0	-294	-462	-62	0	-818
Müügid	0	0	0	0	0	0
Ümberklassifitseerimised	-1 101	816	0	0	0	-285
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-116	-169	0	0	0	-285
Muud ümberklassifitseerimised	-985	985	0	0	0	0
Muud muutused	0	-8	0	-1	0	-9
31.12.2013						
Soetusmaksumus	15	8 475	3 894	1 142	1 152	14 678
Akumuleeritud kulum	0	-2 432	-1 765	-627	0	-4 824
Jääkmaksumus	15	6 043	2 129	515	1 152	9 854

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	152	21	85	0	258
Akumuleeritud kulum	-68	-9	-46	0	-123
Jääkmaksumus	84	12	39	0	135
Ostud ja parendused	83	0	0	70	153
Amortisatsioonikulu	-21	-3	-6	0	-30
Ümberklassifitseerimised	-38	0	0	0	-38
31.12.2012					
Soetusmaksumus	235	21	85	70	411
Akumuleeritud kulum	-127	-12	-52	0	-191
Jääkmaksumus	108	9	33	70	220
Ostud ja parendused	22	2	0	141	165
Amortisatsioonikulu	-25	-3	-7	0	-35
31.12.2013					
Soetusmaksumus	257	23	85	211	576
Akumuleeritud kulum	-152	-15	-59	0	-226
Jääkmaksumus	105	8	26	211	350

Lõpetamata projektide alla kajastuvad AS-i Mainor tütarettevõtte AS Mainor Koolid õppeinfosüsteemi ja e-ettevõtlusmoduli arendused ning institutsionaalne akrediteerimine.

Lisa 13 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kinnisvarainvesteering	0	0	0	0				14
Kapitalirendinõuded kokku								

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kinnisvarainvesteering	7	7	0	0	4,186	EUR	2013	
Kapitalirendinõuded kokku	7	7						

2013. aastal tasuti viimane osa kapitalirendimaksest summas 7 tuhat eurot.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused kokku	495	160	335	0	15

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused kokku	381	77	304	0	15

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	959	495
Muud varad	0	14
Kokku	959	509

Kontsern on soetanud kapitalirendi korras, põhivara koosseisus olevaid masinaid ja seadmeid. Kapitalirendi intressimäär on 4,6-5,9%, alusvaluutadeks on euro. 2013. a tasuti kapitalirendimakseid summas 99 tuhat eurot. Vaata ka lisa 15.

Lisa 14 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 496	2 150	10,21
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 910	2 425	
1-5 aasta jooksul	11 012	5 983	
Üle 5 aasta	6 708	6 247	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	57 039	47 557	
Kokku	57 039	47 557	10

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispindu. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu summas 2 496 (2012: 2 150) tuhat eurot.

Vaata ka lisa 10 ja 21

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrendikulu	50	1	

Kasutusrendi kulud sisaldavad sõiduauto, arvutus- ja esitlustehnika kasutusrenti.

Lisa 15 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline arvelduslaenu	1 860	1 860			1,7-5,5%	EUR	2014	
Lühiajalised pangalaenud	3 467	3 467			1,8-3,2%	EUR	2014	
Lühiajalised laenud kokku	5 327	5 327						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	20 158	2 687	17 471	0	1,66-4,84%	EUR	2015-2020	
Pikaajalised laenud kokku	20 158	2 687	17 471	0				
Kapitalirendikohustused kokku	495	160	335	0				13
Laenukohustused kokku	25 980	8 174	17 806	0				
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline arvelduslaenu	1 095	1 095			1,70%	EUR	2013	
Lühiajalised pangalaenud	1 271	1 271			0	EUR	2013	
Muud lühiajalised laenud	2	2						
Lühiajalised laenud kokku	2 368	2 368						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	12 764	1 303	11 461	0	1,66-4,62%	EUR	2014-2017	
Pikaajalised laenud kokku	12 764	1 303	11 461	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Laenuintressi edupõhine osa	40	0	40	0		EUR		
Pikaajalised võlakirjad kokku	40	0	40	0				
Kapitalirendikohustused kokku	381	77	304	0				13
Laenukohustused kokku	15 553	3 748	11 805	0				

Grupi laenude tagatiseks on AS-i Mainor, AS-i Erahariduskeskus, OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara, AS-i Mainor Ülemiste ja Tarmel KV kinnistud, mille bilansiline väärtus on 59 244 tuhat eurot ning AS-i Technopolis Ülemiste 95 180 538 aktsiat.

Pangalaenudes sisaldub seisuga 31.12.2013 laenukohustus AS-le SEB Pank 16 953 tuhat eurot, millest lühiajaline laenukohustus on 6 604 tuhat eurot ja pikaajaline kohustus 10 349 tuhat eurot; kohustus AS-le Krediidipank 3 390 tuhat eurot, millest vastavalt lühiajaline 341 tuhat ja pikaajaline 3 049 tuhat eurot; AS-le Swedbank lühiajaline kohustus 554 tuhat eurot; AS-le LHV Pank pikaajaline kohustus 1 500 tuhat eurot; Nordea Bank AB Eesti filiaalile 3 088 tuhat eurot, millest lühiajaline osa moodustab 515 tuhat eurot ja pikaajaline osa 2 573 tuhat eurot.

Seisuga 01.10.2013 oli Tarmel grupi ettevõtete laenukohustus 3 289 tuhat eurot ja kapitalirendikohustus 216 tuhat eurot ning seisuga 31.12.2013 oli laenukohustus 3 145 tuhat eurot ja kapitalirendikohustus 192 tuhat eurot. Rahavoogude aruandes on kajastatud Tarmel grupi ettevõtete 2013.a IV kvartalis laenu tagasimakseid summas 87 tuhat eurot, arvelduskrediidi vähenemine summas 57 tuhat eurot, kapitalirendi tagasimakseid summas 24 tuhat eurot.

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 218	2 218	0	0	
Võlad töövõtjatele	492	492	0	0	
Maksuvõlad	404	404	0	0	7
Muud võlad	485	403	82	0	
Intressivõlad	2	2	0	0	
Dividendivõlad	38	38	0	0	
Muud viitvõlad	445	363	82	0	
Saadud ettemaksed	612	522	90	0	
Muud saadud ettemaksed	612	522	90	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 211	4 039	172	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 103	1 103	0	0	
Võlad töövõtjatele	272	272	0	0	
Maksuvõlad	228	228	0	0	7
Muud võlad	441	409	32	0	
Saadud ettemaksed	868	620	248	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 912	2 632	280	0	

Kirjel saadud ettemaksed on kajastatud põhiosas AS-i Erahariduskeskus üliõpilaste poolt makstud õppemaks ja AS-i Mainor Ülemiste üürnike üüri ettemaksud.

Lisa 17 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2012
Töövõime kaotuse kompensatsioon	252	-11	0	241
Garantiitööde eraldis	6	0	-6	0
Kokku eraldised	258	-11	-6	241
	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2013
Töövõime kaotuse kompensatsioon	241	10	0	251
Kokku eraldised	241	10	0	251

Eraldisena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustust eeldatavalt 2027. aastani arvestades Statistikaameti poolt avalikustatud oodatavaid eluigasid.

Saldo seisuga 31.12.2013 sisaldab lühiajalist osa summas 44 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 207 tuhat eurot, seisuga 31.12.2012 vastavalt 41 ja 200 tuhat eurot. Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

Seisuga 31.12.2013 on AS Mainor andnud garantii Nordea Bank Finland Plc-le oma sidusettevõtte Doranova Baltic OÜ laenu tagamiseks summas kuni 306 tuhat eurot.

Advokaadibüroo Lentsius&Casus esindab seisuga 31.12.2013 AS-i Mainor Ülemiste ühes üürnikega seotud pooleliolevates kohtumenetluses. Kohtuvaidlustega ei kaasne kontsernile täiendavaid olulisi kulusid.

Raidla Lejins & Norcous Advokaadibüroo esindab grupi ettevõtet AS-i Mainor Ülemiste järgmises kaasuses:

Eesti Entsüklopeediakirjastuse AS (pankrotis) pankrotihaldur algatas 1. juulil 2013 äriühingu vastu kohtuasja, väites, et 2010. aasta juunis olevat äriühing teostanud üürileandja pandiõigust ebaseaduslikul viisil ja ulatuses. Äriühing hageja väidetega ei nõustu ja leiab, et pandiõigust teostati õiguspäraselt. Pankrotihaldur nõudis algselt 4 438 tuhande euro suuruse põhivõla ja seadusjärgse viivise hüvitamist. 13. oktoobril 2013 vähendas hageja kahjunõuet, nõudes 1 886 tuhat eurot põhivõla ja seadusjärgse viivise hüvitamist. Praeguses menetlusstaadiumis on äriühing hagele vastanud ja andnud teada, et esitab lähiajal täiendavaid tõendeid. Seejärel hageja ilmselt vastab äriühing vastusele ja kohus määrab istungiaja. Mõlemal poolel on vaidluses kaalukaid argumente seoses küsimusega, kas pandiõigust teostati õiguspärasel viisil. Vaidluse lahendi määrab suuresti tõenäoliselt see, milliseid tõendeid õnnestub pooltel esitada Eesti Entsüklopeediakirjastus AS (pankrotis) vara väärtuse kohta, millest omakorda sõltub kahjunõude olemasolu.

Meie hinnangul ei ole antud hetkel kohtule esitatud tõendeid, millest järelduks, et pankrotihalduril on äriühingu vastu kahjunõue.

Lisa 19 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

Varad neto soetusmaksumuses

	2013		2012	
	Saadud	Tagastatud	Saadud	Tagastatud
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Haridus- ja Teadusministeeriumi õppetoetused	12	0	24	0
SA Archimedes	96	3	218	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	108	3	242	0
Kokku sihtfinantseerimine	108	3	242	0

Grupi ettevõtte AS Erahariduskeskus on saanud Haridus-ja Teadusministeeriumilt õppetoetusi ja Sihtasutus Archimedes on finantseerinud õpptööga seotud projekte.

Sihtfinantseerimisega seonduvaid tingimuslikke kohustusi ei ole.

Lisa 20 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	10 430	10 430
Aktsiate arv (tk)	104 302 534	104 302 534
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2013 on AS-i 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 16 252 239 A-lihtaktsiat on kajastatud omaaktsiatena väärtuses 5 794 tuhat eurot. Konsolideeritud aruandes on kajastatud omaaktsiatena ka AS-i Mainor tütarettevõtte AS Dvigatel Energeetika omanduses olevad AS-i Mainor 319 239 A-aktsiat summas 64 tuhat eurot. Omaaktsiate osakaal konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2013 on 15,9%.

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.

2013. aastal müüs AS Mainor 1 234 906 A aktsiat summas 220 tuhat eurot ja 1 536 199 A omaaktsiat vahetati AS Tarmel aktsiate vastu.

Omaaktsiate müügist ja vahetamisest tekkinud kahjumi võrra on vähendatud eelmiste perioodide jaotamata kasumit summas 545 tuhat eurot.

2013. aastal maksis AS Mainor 477 tuhat eurot dividende.

Lisa 21 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	12 537	10 324	
Taani	1 744	1 396	
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	584	657	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 865	12 377	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Norra	352	6	
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	18	436	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	370	442	
Kokku müügitulu	15 235	12 819	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
rakenduskõrgkoolide tegevus, koolitus	2 455	2 948	
enda või renditud kinnisvara üürileandmine	2 496	2 150	10,14
metalltoodete tootmine	1 228	1 285	
puidust uste, akende ja mööbli tootmine	5 797	4 023	
muud teenused	3 259	2 413	
Kokku müügitulu	15 235	12 819	

Lisa 22 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	1	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	328	10
Tulu sihtfinantseerimisest	149	291	
Laekunud kindlustushüvitis	0	1 017	
Muud	59	32	
Kokku muud äritulud	209	1 668	

Lisa 23 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	-5 303	-5 246
Tööjõukulud	-2 687	-2 275
Amortisatsioonikulu	-822	-781
Muud	-1 779	-615
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 591	-8 917

Lisa 24 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Tööjõukulud	-90	-91
Reklaamikulud	-125	-7
Muud	-89	-191
Kokku turustuskulud	-304	-289

Lisa 25 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-163	-101	
Uurimis- ja arengukulud	-38	-50	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-79	-72	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-60	0	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-103	-182	5
Tööjõukulud	-1 725	-1 402	
Amortisatsioonikulu	-45	-28	
Muud	-996	-693	
Nõustamis- ja õigusabikulud	-630	-403	
Kokku üldhalduskulud	-3 839	-2 931	

Lisa 26 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-3 333	-2 803
Sotsiaalmaksud	-1 132	-955
Pensionikulu	-15	-10
Kokku tööjõukulud	-4 480	-3 768
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	328	222

Vaata ka lisa nr.22, 23, 24

Lisa 27 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	-2	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-63	0	10
Muud	-81	-79	
Kokku muud ärikulud	-144	-81	

Lisa 28 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	37	32	3
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	37	32	

Kontsern kajastab lühiajalise finantsinvesteeringuna sidusettevõtte AS Technopolis Ülemiste aktsiad. (vaata lisa 3)

Lisa 29 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	161	28
Riskitasu	-46	-46
Muud finantstulud	5	7
Muud finantskulud	-4	-1
Finantstulu aktsiate eest	250	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	366	-12

Grupi ettevõtte AS Smart City Group sai 2013. a AS Technopolis Ülemiste aktsiate eest täiendavat tasu Technopolis OY-lt.

Lisa 30 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 35 214 tuhat eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 395 tuhat eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 27 819 tuhat eurot.

2013. aastal tasusid grupi ettevõtted dividendide tulumaksu 84 tuhat eurot.

Lisa 31 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	62	95	731	60
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	456	63	464	113

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	-2 577	2 290
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	439	23	-200	258

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	226	268	451	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120	0	300	50
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42	0	11	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	498	274

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

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtted: AS Kristosten, OÜ RS Büroo, OÜ Nets, OÜ Bioinvest, OÜ Nordic Financial Partners, OÜ Mainvestor, OÜ Flennert, OÜ Tiskre Konsultatsioonid, OÜ Romantos, Prognoos.ee OÜ, RVVE Grupp OÜ, Disain Pluss OÜ, Intereuro OÜ, AS Maskello ja AS Mairello.

Sidusettevõtted: AS Technopolis Ülemiste, Doranova Balti OÜ.

2013.a anti laenu OÜ-le Bioinvest summas 200 tuhat eurot tähtajaga 04.01.2018 ja intressiga 2,12 %.

Sidusettevõtetele AS Technopolis Ülemiste anti 2013.a laenu summas 2 254 tuhat eurot, mis ka aruandeaastal tagastati, laenuintress oli 8%; Doranova Baltic OÜ-le anti laenu 3 tuhat eurot ja laenu tagastati summas 36 tuhat eurot ja Tarmel grupi ettevõtetele kuni 30.09.2014 320 tuhat eurot.

OÜ Kristosten tagastas 2013.a saadud laenu summas 250 tuhat eurot, OÜ Flennert (Kallipai OÜ) 8 tuhat eurot.

Vaata ka lisa 4.

Lisa 32 Sündmused pärast bilansipäeva

Nordea Bank Finland Plc ja grupi ettevõtte AS Smart City Group tütarettevõtte Mainor Ülemiste AS sõlmisid 28.02.2014 laenulepingu summas 193 tuhat eurot Suur-Sõjamäe 14C ehituse finantseerimiseks, AS-ga Krediidipank sõlmis AS Mainor Ülemiste 04.03.2014 kaks laenulepingut kogusummas 1 689 tuhat eurot Suur-Sõjamäe 8A asuva võimla ja hoone ehitamiseks aadressil Suur-Sõjamäe 14A ning AS-ga SEB Pank sõlmiti 02.05.2014 laenuleping summas 1 890 tuhat eurot hoone aadressil Valukoja 7 ehitamiseks.

2013.a jaanuaris müüs grupi ettevõtte OÜ Mairenestal OÜ DV Metall osa.

On olemas kokkulepe OÜ Tarmel KV, OÜ Tarmel Furniture ja OÜ Baltic Pocket osaluste müügiks 2014. aasta teises kvartalis.

Lisa 33 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	13	100
Finantsinvesteeringud	329	299
Nõuded ja ettemaksed	2 677	1 811
Kokku käibevara	3 019	2 210
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	24 477	24 036
Nõuded ja ettemaksed	547	334
Kinnisvarainvesteeringud	3 692	3 632
Materiaalne põhivara	284	306
Immateriaalne põhivara	2	0
Kokku põhivara	29 002	28 308
Kokku varad	32 021	30 518
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 324	1 342
Võlad ja ettemaksed	371	100
Kokku lühiajalised kohustused	1 695	1 442
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 551	3 758
Võlad ja ettemaksed	4 211	3 057
Kokku pikaajalised kohustused	7 762	6 815
Kokku kohustused	9 457	8 257
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	10 430	10 430
Ülekurss	201	201
Oma aktsiad	-5 794	-6 866
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 431	17 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)	253	-111
Kokku omakapital	22 564	22 261
Kokku kohustused ja omakapital	32 021	30 518

Lisa 34 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	609	552
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-43	-30
Brutokasum (-kahjum)	566	522
Turustuskulud	-3	-7
Üldhalduskulud	-548	-210
Muud äritulud	0	110
Muud ärikulud	-116	-14
Kokku ärikasum (-kahjum)	-101	401
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-3	-339
Intressikulud	-221	-197
Muud finantstulud ja -kulud	582	84
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	257	-51
Tulumaks	-4	-59
Aruandeaasta kasum (kahjum)	253	-110

Lisa 35 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-101	401
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	41	14
Muud korrigeerimised	101	-100
Kokku korrigeerimised	142	-86
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-414	-176
Varude muutus	0	1
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 028	788
Kokku rahavood äritegevusest	655	928
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-21	-44
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-161	-58
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-37	-195
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-46
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-18
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	7	30
Antud laenud	-1 368	-1 263
Antud laenude tagasimaksed	708	435
Laekunud intressid	22	0
Laekunud dividendid	462	115
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-388	-1 044
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	709	1 418
Saadud laenude tagasimaksed	-673	-1 642
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	1 010
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-13
Makstud intressid	-133	-145
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	220	0
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-33
Makstud dividendid	-477	-345
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-59
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-354	191
Kokku rahavood	-87	75
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100	25
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-87	75
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13	100

Lisa 36 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	10 430	201	-7 124	1 043	18 202	22 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-111	-111
Makstud dividendid	0	0	0	0	-347	-347
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-33	0	0	-33
Muud muutused omakapitalis	0	0	291	0	-291	0
31.12.2012	10 430	201	-6 866	1 043	17 453	22 261
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-24 036	-24 036
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	42 338	42 338
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	10 430	201	-6 866	1 043	35 755	40 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	253	253
Makstud dividendid	0	0	0	0	-477	-477
Muud muutused omakapitalis	0	0	1 072	0	-545	527
31.12.2013	10 430	201	-5 794	1 043	16 684	22 564
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-24 477	-24 477
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	43 770	43 770
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	10 430	201	-5 794	1 043	35 977	41 857

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2014

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE SUURVÄLI	Juhatuse liige	09.05.2014
ANTS PILVING	Juhatuse liige	09.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Mainor aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 10 kuni 43 esitatud AS Mainor (edaspidi ka „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2013, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Mainor finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

9. mai 2014

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

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	09.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	929
Kokku	35 214
Jaotamine	
Dividendideks	-526
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 688
Kokku	34 162

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	319000	52.38%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	290000	47.62%	Ei

Sidevahendid

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