

Mainor Ülemiste AS

2015. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2015

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

Registrikood: 10348595

aadress: Lõõtsa 6 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 046992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Audiitor: Deloitte Audit Eesti AS

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

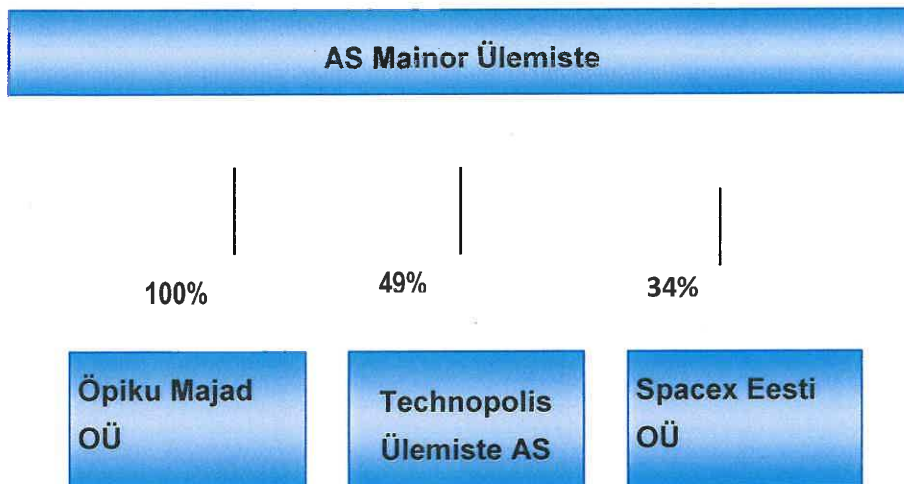
SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	10
Lisa 1. Aruandev üksus	10
Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine	10
Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	12
Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted	27
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine	28
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	33
Lisa 7. Materiaalne põhivara	35
Lisa 8. Immateriaalne põhivara	36
Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed	36
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu	38
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	38
Lisa 12. Tütarettevõtte aktsiad ja osad	38
Lisa 13. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	41
Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid.....	42
Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital	42
Lisa 16. Laenukohustused	43
Lisa 17. Võlad ja ettemaksed	44
Lisa 18. Eraldised	45
Lisa 19. Müügitulu	46
Lisa 20. Muud äritulud.....	46
Lisa 21. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	46
Lisa 22. Turustuskulud	46
Lisa 23. Üldhalduskulud.....	47
Lisa 24. Tööjõukulud.....	47

Lisa 25. Muud ärikulud	48
Lisa 26. Intressikulud	48
Lisa 27. Muud finantstulud ja -kulud	48
Lisa 28. Kasutusrent	49
Lisa 29. Tingimuslikud kohustused	49
Lisa 30. Tehingud seotud osapooltega	50
Lisa 31. Sündmused pärast bilansipäeva	51
Lisa 32. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne	52
Lisa 33. Konsolideerimata koondkasumiaruanne	53
Lisa 34. Konsolideerimata rahavoogude aruanne	54
Lisa 35. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	55
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	56
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	57
Tegevjuhtkonna allkirjad 2015. a. majandusaasta aruandele	58
Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	59

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur



2015. aastal ettevõtte tegeles eelkõige uute hoonete ehitamise, olemasolevate renoveerimise, uute ja korda tehtud pindade väljaüürimisega ning uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

Loodi Mainor Ülemiste AS-i 100% osalusega tütarettevõtja – Öpiku Majad OÜ, mis omandas kinnistu Valukoja 8/Sepise 9 kuhu ehitatakse Öpiku majad hoonete kompleks. Kinnitati kinnistute Valukoja 8/Sepise 9 ning Sepise 8 detailplaneering, et Öpiku majad teine 13-korruseline ärihoone ehitada koos parkimismajaga. Kinnistul Sepise tn 8 asuvasse hoonesse ehitatakse viiekorruseline 1 100 autokohaga parkimismaja.

Alustati Eesti suurima kontorihoone Öpiku majad (kokku 41 tuhat m² brutopinda) I torni ehitamisega, kuhu tuleb ligikaudu 15 000 m² üüritavat pinda. Öpiku maja I etapp valmib 2016. aasta augustis. Seejärel ületab Ülemiste City kontoripindade maht 120 000 m² ning ta on kasvanud Baltikumi suurimaks kontorilinnakuks. 2015. aastal investeeriti hoone ehitamiseks 6 142 tuhat eurot, valmis betoonkarkass ja alustati fassaadi ehitusega.

Anti üürile pinnad kinnistule Valukoja 7/ 1,2 ehitatud ärihoones ning kinnistul Valukoja 25 renoveeritud hoones. Hoones Valukoja 7/2 võttis üürile ruumid juhtiv ülemaailmne IT-teenuseid pakkuv ettevõtte HCL Technologies, millel on tulevikus olulised laienemiseplaanid Ülemiste Citys. Valmistati ette täiendavad tootmispinnad 2 250 m² hoones Sepapaja 10 ankurüürnikule First in Service OÜ. Sõlmiti leping ettevõttega My Fitness AS kinnistul Sepise 10 asuva hoone renoveerimiseks spordiklubiks, mis peab valmima 2016. aasta sügisel. Alustas tööd Mainor Ülemiste konverentsi ja ürituskeskus „SpaceX“ 800-le inimesele. Juhtimisstruktuuri lihtsustamiseks liideti kontserniga Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Erahariduskeskuse Kinnisvara OÜ.

Kokku investeeriti 2015. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 8 289 tuhat eurot. Laenu võeti 2015. aastal 5 189 tuhat eurot, millest vanade laenude refinantseerimiseks kasutati 814 tuhat eurot ja investeeringute katteks 4 375 tuhat eurot. Kapitali kaasamiseks Ülemiste City ärilinnaku jätkuvaks arendamiseks viidi läbi võlakirjaemissioon summas 5 miljonit eurot, millest seisuga 31.12.2015 oli realiseeritud 4 151 tuhat eurot.

Keskmine üürihind tõusis 4,8 % võrra. Mainor Ülemiste AS kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on 67 130 tuhat eurot ja suurenes võrreldes eelmise aastaga 9 020 tuhat eurot. Mainor Ülemiste AS 49%-lise osaluse väärtus sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS on 24 995 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 3 206 tuhande euro võrra. Sidusettevõttelt Technopolis Ülemiste AS saadi dividendide 702 tuhat eurot. 2015. aastal lõpetas sidusettevõtte Technopolis Ülemiste AS aadressil Lõõtsa tänav 5 asuva 13-korruselise büroohoone ehitamise, mille tulemusel lisandus Ülemiste City ärilinnakusse 10 700 m² büroopinda ning linnakus töötavate inimeste arv suurenes ca 600 võrra. Arendatakse edasi Ülemiste City arengukontseptsiooni, mille eesmärk on muuta linnak mitmeotstarbeliseks ja elavaks asumiks, mis sobib nii töötamiseks, elamiseks kui puhkamiseks. Linnaosa eesmärgiks on tõusta suurimaks teadmiste tuginevaks majanduskeskkonnaks Baltimaades ja kasvada 2025. aastaks ööpäevaringselt toimivaks multifunktsionaalseks linnakuks, mis ühendab 15 000 töötajat ja 5 000 elanikku.

Koos ettevõtetega Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS ja Ülemiste Center OÜ töötatakse välja linnaväljaku kontseptsiooni, mis ühendab ehitatava Rail Balticu reisiterminali kaubandus- ja meelelahutuskeskuste, Tallinna lennujaama ja teiste piirkonna arendustega. Tallinna linna poolt alustati ettevalmistustöid Ülemiste City't läbiva Lennujaama trammiliini ehitamiseks. Trammiliin peab valmima 2017. aasta lõpuks, mis võimaldab inimestel rahuldada oma liikumisvajadust mugavalt ja aega säästes.

2015. aastal jätkus Ülemiste City identiteedi elluviimine. Hoonele Suur-Sõjamäe 12a valmis 1 780 m² pindalaga Baltimaade suurim seinamaaling punase vihmavarjuga tüdrukuga. Tähtsamate sissesõiduteede äärde paigaldati Ülemiste City sümbolikaga valgustatavad metallist tähised. Toimus traditsiooniline Ülemiste City Festival, millest võttis osa umbes 2 000 inimest nii linnakust kui ka teistest Tallinna linnaosadest.

Otsustati maksta omanikele dividende 740 tuhat eurot.

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas aasta lõpu seisuga 16 töötajat, kellele on arvestatud kokku tasu 410 tuhat eurot (2014: 300 tuhat eurot), vaata ka lisa 32. Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2015. aastal 5 084 tuhat eurot (2014: 4 460 tuhat eurot), muud äritulud 376 tuhat eurot (2014: 444 tuhat eurot) ja puhaskasum 5 008 tuhat eurot (2014: 7 220 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital on 78 159 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2015	31.12.2014
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	7,2%	10,2%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	5,4%	8,2%
Käibe ärirentaablus (%)	116,76%	165%
Käibe puhasrentaablus (%)	107,75%	161,88%
Dividenditase (%)	10,2%	9,3%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / aruandeaasta keskmine omakapital x 100

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Dividenditase (%) = makstud dividendid / eelmise aasta puhaskasum x 100



Margus Nõlvak

Juhatuse liige



Rein Suurväli

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
VARAD				
Kinnisvarainvesteeringud	6	67 130	58 110	50 930
Materiaalne põhivara	7	87	18	15
Immateriaalne põhivara	8	19	27	35
Nõuded ja ettemaksed	9	10 583	9 636	8 339
Varud		0	0	6
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	13	24 995	22 491	17 815
Raha ja raha ekvivalendid	14	5 878	4 385	3 818
VARAD KOKKU		108 692	94 667	80 958
OMAKAPITAL				
Aksiakapital nimiväärtuses	15	19 200	19 200	19 200
Reservkapital		1 920	1 920	1 920
Jaotamata kasum		52 031	45 550	43 191
Aruandeperioodi kasum		5 478	7 220	3 952
Vähemusosalus		0	0	-14
OMAKAPITAL KOKKU		78 629	73 890	67 329
KOHUSTUSED				
Eraldised	18	256	254	251
Laenukohustused	16	27 659	19 134	12 408
Võlad ja ettemaksed	17	2 148	1 389	970
KOHUSTUSED KOKKU		30 063	20 777	13 629
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		108 692	94 667	80 958

Lisad lehekülgedel 10 -54 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Allkirjastatud / identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2015	2014
Müügitulu	19	5 084	4 460
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21	-1 592	-1 327
Brutokasum		3 492	3 133
Turustuskulud	22	-209	-134
Üldhalduskulud	23	-1 381	-1 215
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringutest	13	3 205	5 141
Muud äritulud	20	846	444
Muud äriksulud	25	-17	-10
Äriksusum		5 936	7 359
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressikulud	26	-870	-583
Muud finantstulud ja -kulud	27	422	513
Finantstulud ja -kulud kokku		-448	-70
Kasum enne maksustamist		5 488	7 289
Tulumaks		-10	-55
Aruandeperioodi puhaskasum		5 478	7 234
Aruandeperioodi koondkasum		5 478	7 234
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		5 478	7 220
Vähemusosaluse osa koondkasumist		0	14

Lisad lehekülgedel 10 - 54 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

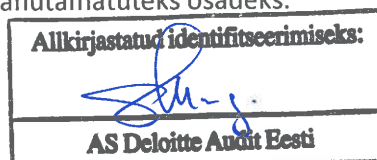


Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2015	2014
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		5 488	7 289
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	30	14
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	7	2	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-838	-444
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt		-3 205	-5 141
Muud finantstulud ja- kulud		-422	-513
Makstud intressid ja muud finantskulud		870	583
Tulumaks dividendidelt		10	55
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-25	-279
Varude muutus		0	-6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		60	364
Rahavood äritegevusest kokku		1 970	1 922
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	7	17	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7	-107	-9
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	6	-8 182	-6 736
Antud laenud	9	-47	-490
Saadud intressid		16	0
Saadud dividendid	13,30	702	466
Rahavood investeerimistegevusest kokku		- 7 601	-6 769
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	5 188	12 155
Saadud laenude tagasimaksed	16	-814	-5 430
Võlakirjade emiteerimine	16	4 151	0
Makstud intressid		-781	-583
Makstud dividendid	15	-620	-673
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-55
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		7 124	5 414
Rahavood kokku		1 493	567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	4 385	3 818
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 493	567
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	14	5 878	4 385

Lisad lehekülgedel 10 -54 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Aktiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Vähemusesalus	Kokku
Saldo 31.12.2013	19 200	1 000	47 143	-14	67 329
Muutused reservides	0	920	-920	0	0
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-673	0	-673
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	7 220	14	7 234
Saldo 31.12.2014	19 200	1 920	52 770	0	73 890
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-740	0	-740
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	5 478	0	5 478
Saldo 31.12.2015	19 200	1 920	57 509	0	78 629

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 10 - 54 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Ailkirjastatud identitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

Mainor Ülemiste AS (edaspidi ka „kontsern“ või „ettevõtte“) on Eestis Vabariigis registreeritud ja äriühing, kelle põhitegevusala on Tallinnas Lennujaama kõrval asetseval endisel Dvigateli tehase territooriumil asuva Ülemiste City ärilinnaku arendus. Mainor Ülemiste AS-i aktsionärid on 83,84 % -lise osalusega Eesti Vabariigis tegutsev äriühing Smart City Group AS ja 16,16 %-lise osalusega Logit Eesti AS.

Mainor Ülemiste AS-i majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2015 kuni 31.12.2015, võrreldav periood on 01.01.2014 kuni 31.12.2014.

Ettevõtte 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 15. aprillil 2016.

Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine

2.1. IFRSi esmakordne rakendamine

2015. aasta on esimene kord, kui ettevõtte koostab oma raamatupidamise aastaaruande IFRS põhimõtete kohaselt. Ettevõtte rakendab IFRS versiooni, mis on kohaldatav 31. detsember 2015 seisuga nagu see on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt. Kõik nimetatud kuupäeval jõus olevad IFRS standardid on rakendatud tagasiulatuvalt. IFRS-ile ülemineku kuupäevaks on 1. jaanuar 2014 ning üleminekuga kaasnevad muudatused arvestuspõhimõtetes on välja toodud alljärgnevalt.

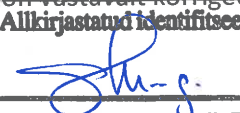
IFRS-i rakendamisega kaasnenud mõju 31. detsember 2014 lõppenud majandusaasta konsolideeritud koondkasumiaruandele (tuhandetes eurodes):

	2014. a Eesti hea raamatupidamistava kohaselt	Ülemineku efekt	2014. a IFRS kohaselt
Müügitulu	3 317	1 143	4 460
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud	-184	-1 143	-1 327

Enne IFRS-ile üleminekut kajastati üürnikele esitatud arved osutatud kommunaalteenuste ja üüripinna proportsionaalse osa tasu hoonete halduskuludest kogu kinnisvara haldamisega seotud kulude vähendusena (netomeetod), st vähendati vastavaid esialgseid kulusid („Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu“). Vastavalt üleminekuga rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele on nimetatud kulusid tagasiulatuvalt hakatud kajastama brutomeetodil.

Tulemusena on 2014. aasta müügitulu ning müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud suurendatud 1 143 tuhande euro võrra. Tehtud muudatusel puudub mõju brutokasumile. Koondkasumiaruande numbrid ja seotud informatsioon lisades on vastavalt korrigeeritud.

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

2.2. IASB poolt avaldatud ja Euroopa Liidus vastu võetud muudatused, mis ei ole veel jõustunud

Käesolevate finantsaruannete kinnitamise kuupäeva seisuga on Euroopa Liit võtnud vastu järgnevad standardite parandused ja tõlgendused, mis ei ole veel rakendatavad:

- IFRS 11 Ühised ettevõtmised – ühistes ettevõtmistes osaluse omandamise arvestus on Euroopa Liidus vastu võetud 24. novembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.
- IAS 1 Finantsaruannete esitamine – avalikustamise initsiatiiv on Euroopa Liidus vastu võetud 18. detsembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.
- IAS 16 Materiaalsed põhivarad ning IAS 38 Immateriaalsed varad – selgitus lubatavate amortisatsioonimeetodite kohta. Euroopa Liidus vastu võetud 2. detsembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.
- IAS 16 Materiaalsed põhivarad ning IAS 41 Põllumajandus – viljakandvad taimed Euroopa Liidus vastu võetud 23. novembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.
- IAS 19 Hüvitised töötajatele – Määratud hüvitistega plaanid: töötaja panustamine Euroopa Liidus vastu võetud 17. detsembril 2014, rakendub 1. veebruaril 2015 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.
- IAS 27 Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded – kapitaliosaluse meetod konsolideerimata finantsaruannetes. Euroopa Liidus vastu võetud 18. detsembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid.
- Iga-aastane muudatuste projekt 2010-2012. Iga-aastane muudatuste projekt IFRS standardites (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 ja IAS 38) eesmärgiga likvideerida ebakõlad ning parendada sõnastust. Vastu võetud Euroopa Liidus 17. detsembril 2014, rakendub 1. veebruaril 2015 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.
- Iga-aastane muudatuste projekt 2012-2014. Iga-aastane muudatuste projekt IFRS standardites (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 ja IAS 34) eesmärgiga likvideerida ebakõlad ning parendada sõnastust. Vastu võetud Euroopa Liidus 15. detsembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.

2.3. IASB avaldatud Uuued standardid ja muudatused, mis on avaldatud IASB poolt, kuid ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidus vastu võetud

Euroopa Liidus kehtivad IFRS standardid ei erine käesoleval hetkel oluliselt Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardite Nõukogu (International Accounting Standards Board, IASB) poolt rakendatud standarditest, välja arvatud järgnevad standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mida Euroopa Komisjon ei ole heaks kiitnud (rakendamise kuupäev kehtib IFRS-le tervikuna):

- IFRS 9 Finantsinstrumendid Standard rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.
- IFRS 14 Reguleeritud hinnatingimustes müügitulu kajastamine (rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele). Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard. IFRS 15

Tulu kliendilepingutest. Standard on kehtiv majandusaastatele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem.

- FRS 16 Rendid. Standard on kehtiv majandusaastatele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded, IFRS 12 Muudes (majandus)üksustes olevate osaluste avalikustamine ning IAS 28 Investeeringud sidusettevõtetesse - investeerimisühingud: konsolideerimiserandi rakendamine (kehtiv majandusaastatele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem). IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded ning IAS 28 Investeeringud sidusettevõtetesse – varade müük või üleandmine investori ja tema kaasinvestori või ühisettevõtte vahel ja muud muudatused (rakenduskuupäev lükati määramata ajaks edasi kuni valmib uuring kapitaliosaluse meetodi teemal).
- IAS 7 Rahavoogude aruanne - avalikustamise initsiatiiv, rakendub 1. jaanuaril 2017 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.
- IAS 12 Tulumaks. Realiseerumata kahjumitega seotud potentsiaalse tulumaksuvara kajastamine rakendub 1. jaanuaril 2017 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Kontserni hinnangul ei too nende standardite rakendamine ning olemasolevate standardite ja tõlgenduste muudatused kaasa olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele nende esialgse rakendamise perioodil.

Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

3.1 Vastavuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt ja kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega.

3.2 Koostamise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumusest, va teatud materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid, mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglasel väärtuses, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus.

Finantsaruanded on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole viidatud mõnele muule mõõtühikule. Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

3.3 Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Mainor Ülemiste AS ning tema poolt kontrollitava ettevõtte (tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ) finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui ettevõtte:

- omab mõju investeerimisobjekti üle;
- on mõjutatud investeerimisobjektist saadavatest muutuvatest tuludest;
- omab võimekust kasutada enda mõju kasumi saamisel.



Kui asjaolud ja tingimused viitavad, et ühes või enamas ülalnimetatud kontrollielemendis on toimunud muutused hindab ettevõtte uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Tütarettevõtte konsolideerimine algab kui Emaettevõtte omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütarettevõtete tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja muu koondkasumi hulgas alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütarettevõtete koondkasum jaotatakse emaettevõtte omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

Vajadusel tehakse tütarettevõtjate finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla kontserni teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed tehingud ning tulud ja kulud.

Kontserni osaluste muutused olemasolevates tütarettevõtetes

Kontserni osaluste muutusi tütarettevõtjate omakapitalis, millega ei kaasne kontrolli minetamine, kajastatakse kui omakapitali tehinguid. Kontsernile ja mittekontrollivale osalusele kuuluvate raamatupidamislike väärtuste muutusi kajastatakse lähtudes nende omandisuhete suurusest. Muutused mittekontrolliva osaluse suuruses ja makstud või saadud summade õiglase väärtuse vahel kuuluvad Eettevõteteja omanikele ning kajastatakse otse omakapitalis.

Kui kontsern minetab kontrolli tütarettevõtte üle, siis saadud kasum või kahjum, mis kajastatakse kasumiaruandes, leitakse alljärgnevate tegurite vahena: (i) saadud tulu õiglase väärtuse ja alles jäänud osaluse õiglase väärtuse vahena ja (ii) eelnevalt kajastatud tütarettevõtete varade (sh firma-väärtus) ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse ning mittekontrolliva osaluse väärtuse vahena. Kui tütarettevõtete varasid kajastatakse ümberhinnatud või õiglaselt väärtuses ja ümberhindlusega kaasnev kumulatiivne kasum või kahjum on kajastatud muu koondkasumi ja omakapitali koosseisus, kajastatakse eelnevalt muu koondkasumina ja omakapitalis kajastatud summad nii nagu oleks kontsern vastava vara müünud või maha kandnud (ehk klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse või kantakse otse jaotamata kasumisse vastavalt rakenduvates IFRS-ides ettenähtud korras). Kontrolli minetamise hetkel endisesse tütarettevõttejasse allesjäänud investeeringu õiglane väärtus loetakse esmaseks arvelevõtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusettevõtte või ühisettevõtte soetusmaksumuseks.

3.4 Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumust hinnatakse õiglaselt väärtuses, mis leitakse soetushetke saadud varade ja kohustuste ning omandatavas ühingu kontrolli omandamise eesmärgil ära antud omakapitali instrumentide õiglaselt väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumiaruandes.

Väärtust, mis ületab omandatud osaluse soetusmaksumuse ning mittekontrolliva osaluste ja varem soetatud osaluste (kui oli) ja tuvastatava omandatud netovara vahet väljendatakse firmaväärtusena.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Omandatud osaluse soetusmaksumuse, mittekontrolliva osaluse ning varasemalt omandatud osaluse (kui oli) õiglase väärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse negatiivne vahe kajastatakse kohehelt kasumiaruandes tuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglases väärtuses või vajadusel muudes IFRS-ides määratletud alustel.

Kui äriühenduse käigus omandatud soetuse eest tasutakse vara või kohustusega, mis tekib tingimuslikest kokkulepetest, siis selline tingimuslik kokkulepe moodustab osa äriühenduse soetusmaksumusest ning mõõdetakse soetamise hetkel õiglases väärtuses. Muutusi tingimusliku kokkuleppe õiglases väärtuses, mida saab tõlgendada kui kajastamisperioodi muutusi, kajastatakse tagasiulatuvalt, mille tulemusena korrigeeritakse tekkinud firmaväärtust. Kajastamisperioodi muudatused on sellised muudatused, mis tekivad kajastamisperioodil (mis ei saa ületada ühte aastat alates soetuskuupäevast) teatavaks saanud täiendavast informatsioonist.

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglases väärtuses kajastatakse vastavalt sellele, kuidas tingimuslik kokkulepe on kajastatud. Omakapitalis kajastatud tingimuslike kokkuleppeid edaspidi ümber ei hinnata ning nende realiseerumine kajastatakse omakapitali muutusena. Vara või kohustusena kajastatakse tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad tingimustele väärtuse muutuse mõjuga kasumiaruandes.

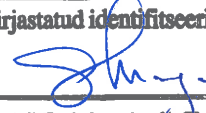
Juhul kui äriühendus tekib ositi, hinnatakse kontserni varasem osalus omandatava omakapitalis omandamiskuupäevaga (st hetkel kui kontsern omandab kontrolli) seisuga ringi õiglasesse väärtusesse ning sellest tekkinud võimalik kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Enne omandamiskuupäeva eksisteerinud osalusest tekkinud summad, mis varem olid kajastatud muus koondkasumis, klassifitseeritakse sellise osaluse võõrandamisel ümber kasumiaruandesse.

Kui majandusaastal aset leidnud äriühendus on majandusaasta lõpu seisuga lõpuni viimata, võetakse puuduv osas üles eraldi. Selline eraldi korrigeeritakse kajastamisperioodi jooksul (vt ülalpool). Vajadusel kajastatakse täiendav vara või kohustus, et olla vastavuses uue teabega, mida saadakse tehingupäeval eksisteerinud asjaolude kohta ning need asjaolud oleksid mõjutanud varade ja kohustuste väärtusi.

3.5. Firmaväärtus

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses (vt lisa 3.4 ülalpool), millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Väärtuse testide läbiviimise eesmärgil jagatakse firmaväärtus äriühenduse kajastamise hetkel igale Grupikontserni raha teenivale üksusele (või raha teenivate üksuste gruppidele), mis eeldatavasti saavad tulevikus kasu antud firmaväärtusest.

Raha teeniva üksuse, mille juurde kuulub firmaväärtus, väärtuse test viiakse läbi igal aruandeperioodil või sagedamini, kui esineb märke, et üksuse väärtus võib olla langenud. Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on madalam kui jääkmaksumus, hinnatakse esmajärjekorras alla iga raha teeniva üksuse juurde kuuluv firmaväärtus, edasi hinnatakse proportsionaalselt alla kõikide üksusesse kuuluvate varade jääkmaksumused. Firmaväärtuse allahindlused kajastatakse otse kasumiaruandes. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Vastava raha teeniva üksuse võõrandamisel lisatakse üksuse juurde kuuluv firmaväärtus kasumiaruandesse.

3.6. Välisvaluutad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpanka valuutakurssidele.

Monetaarsete varade ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna, välja arvatud:

välisvaluutalaenudest tekkivad kursivahed, mis on seotud varadega, mille otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine võtab aega ning mis on arvestatud nende varade soetusmaksumusse määral, mil neid on võimalik käsitleda nende välisvaluutalaenude intressikulu korrigeerimisena;

kursivahed teatud välisvaluutariskide maandamiseks tehtud tehingutelt; ja

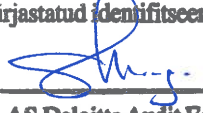
kursivahed monetaarsetelt varadelt või kohustustelt, mis saadakse välismaiselt äriüksuselt või makstakse sellele ning mille laekumine pole planeeritud ega tõenäoline (seega moodustab see osa netoinvesteeringust välismaises äriüksuses), mida kajastatakse esialgselt muus koondkasumis ja klassifitseeritakse monetaarse vara või kohustuse arveldamise korral omakapitalist ümber kasumiaruandesse.

3.7. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvara-investeering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse tulu või kuluna kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

3.8. Materiaalne põhivara

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

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Amortisatsioon on kajastatud selliselt, et maha kanda vara soetusmaksumus, millest on lahutatud nende lõppväärtus, varade kasuliku eluea jooksul, kasutades lineaarse amortisatsiooni meetodit. Varade kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimäärad vaadatakse üle vähemalt kord iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

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

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

masinad ja seadmed 5-20% aastas;

muu inventar 20-33% aastas.

3.9. Immateriaalne põhivara (välja arvatud firmaväärtus)

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud frantsiise, patente, litsentse, kaubamärke, kasutusõigusi ja firmaväärtust.

Piiratud elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga 10% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatul elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperiodiks on kasutusõiguse kestus. Piiramatul elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkul eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Immateriaalne põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Immateriaalse vara kajastamise lõpetamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel.

3.10. Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus (va firmaväärtus)

Kontsern hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab Eettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb kontsern kindlaks selle raha teeniva üksuse kaetava väärtuse, kuhu kõnealune vara kuulub. Kui eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus, saab üldkasutatava vara jaotada ka individuaalsele raha teenivale üksusele või väikseimale raha teenivate üksuste grupile, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

Olenemata sellest, kas on olemas väärtuse langusele viitavaid asjaolusid, kontrollib ettevõtte piiramatul elueaga immateriaalse vara väärtuse langust kord aastas.

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügi-kulutused, või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge nüüdisväärtuseni maksueelse diskontomääraga, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske, mille suhtes tulevaste rahavoogude hinnanguid ei ole korrigeeritud.

Juhul kui kaetav väärtus on madalam vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikust väärtusest, siis vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikku jääkmaksumust vähendatakse selle kaetava väärtuseni. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohekselt kuluna.

Juhul kui varem alla hinnatud varade (või raha teeniva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha teeniva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha genereeriva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust mis varal (või raha teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi allahindluse kulu vähendamisenä.

3.11. Investeeringud

Investeeringud tütarettevõtetesse

Investeeringud tütarettevõtetesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses ja konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Sidusettevõte on ettevõte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõte. Sidusettevõtteid kajastatakse investori aruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

3.12. Raha ja rahavood

Raha saldo finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (tähtajaga alla kolme kuu) saldosisid.

Põhitegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodid, mille alusel aruandeperioodi maksueelset kasumit (-kahumit) korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kulude (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

3.13. Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja –kohustused kajastatakse siis, kui grupi majandusüksusest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarade ja –kohustuste arvelevõtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele (-st) väärtusele (-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või – kohustuse omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja –kohustused). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

muutustega läbi kasumiaruande kajastatava finantsvara või –kohustusega, kajastatakse kohe kasumiaruandestulu või kuluna.

3.14. Finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse järgmistesse etteantud kategooriatesse: (i) õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, (ii) lunastustähtajani hoitavad investeeringud, (iii) müügivalmis finantsvarad ning (iv) laenu- ja nõuded. Finantsvara liigitus oleneb finantsvara olemusest ja eesmärgist ning see määratakse esmakordsel kajastamisel. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade ostmise ja müüki kajastatakse või nende kajastamine lõpetatakse, kasutades tehingupäevapõhist arvestust. Tavapärastel turutingimustel toimub ost või müük on finantsvara ost või müük vastavalt lepingule, mille tingimuste kohaselt antakse finantsvara üle ajavahemiku jooksul, mis on tavaliselt kehtestatud õigusaktidega või kujunenud kokkuleppeliselt konkreetsel turul.

Efektiivse intressimäära meetod

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantsvara jääkmaksumusse.

Tulu kajastatakse võlainstrumendi sisemise intressimäära alusel, ja finantsvarad mida liigitatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

Õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks kui see on liigitatud kauplemiseesmärgil hoitavaks või esmasel kajastamisel määratletud kui õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara.

Finantsvara liigitatakse kauplemise eesmärgil hoitavaks, kui see on:

- omandatud peamiselt edasimüügi eesmärgil lähitulevikus; või
- määratletud finantsinstrumentide portfelli osa, mida kontsern haldab ühiselt ja mille kohta on tõendeid hiljuti toimunud lühiajalise kasuvõtmise kohta; või
- tuletisinstrument, mis ei ole määratletud ega efektiivne riskimaandamisinstrument.
- finantsvarad, ja kauplemise eesmärgil hoitavad finantsvarad, võidakse esmasel kajastamisel määratleda kui õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, kui:

- see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul esineks; või
- finantsvarade, -kohustuste või nende mõlema rühma juhitakse ja selle tulemuslikkust hinnatakse õiglase väärtuse alusel vastavalt dokumenteeritud riskijuhtimise või investeerimise strateegiale ning informatsiooni rühma koha antakse Grupikontserni siseselt sellel alusel Ettevõtte juhtkonna võtmeisikutele; või
- see on ühest või enamast varjatud tuletisinstrumentist koosneva segainstrumenti osa ning IAS 39 kohaselt on lubatud segainstrumenti (vara või kohustust) tervikuna kajastada õiglases väärtuses läbi muutustega kasumiaruandes.

Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad kajastatakse õiglases väärtuses, mille ümberhindlusel tekkivad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kasumiaruandes kajastatav ümberhindluse kasum või –kahjum sisaldab finantsvaralt teenitud dividende ja intresse ning see kajastatakse kasumiaruande real „muud tulud ja kulud”.

Lunastustähtajani hoitavad investeringud

Lunastustähtajani hoitavad investeringud on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksete ja fikseeritud lunastustähtajaga mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida kontsernil on kindel kavatsus ja suutlikkus hoida lunastustähtajani. Edaspidi hinnatakse lunastustähtajani hoitavaid investeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, millest on maha arvatud võimalik vara väärtuse langus.

Müügivalmis finantsvarad

Müügivalmis finantsvarad on need mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida määratletakse müügivalmis olevateks või mida ei liigitata (a) laenudeks ja nõueteks; (b) lunastustähtajani hoitavateks investeringuteks; või (c) õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks.

Müügivalmis finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglases väärtuses. Müügivalmis finantsvarad, millega aktiivsel turul ei kaubelda, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglases väärtuses üksnes juhul, kui juhtkonna hinnangul on nende õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõõta. Efektiivse intressimäära meetodil leitud intressitulu ja dividendid edasimüügi otstarbel soetatud finantsvaradest kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarade väärtustes kajastatakse koondkasumiaruandes ning summeeritakse investeringute ümberhindluse reservis. Investeeringu müügi korral või kui investeeringu väärtus on kahanenud siis eelnevalt investeeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse.

Dividendid müügivalmis monetaarsete finantsvaradelt kajastatakse kasumiaruandes, kui kontsernil on õigus dividende saada.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded (sh nõuded ostjatele ja muud nõuded, pangakontod ja sularaha) kajastatakse nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit miinus väärtuse langusest tingitud allahindlus.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivse intressimäära meetodit välja arvatud lühiajalised nõuded, mille puhul on diskonteerimise mõju väheoluline.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval hinnatakse, kas on tõendeid, mis viitavad finantsvarade, mis on muud kui õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võimalikule väärtuse langemisele. Finantsvarade väärtus on langenud, kui väärtuse languse kohta esineb objektiivseid tõendeid, mis on tekkinud ühe või mitme sündmuse tagajärjel pärast vara esmast kajastamist ning mõjutab finantsvara tulevase hinnangulisi rahavoogusid.

Märkimisväärne või pikemaajaline langus müügivalmis finantsvara omakapitaliinstrumenti tehtud investeeringu õiglasel väärtuses alla soetusmaksumuse, on samuti väärtuse langusele viitav objektiivne tõend. Kõigi ülejäänud finantsvarade väärtuse languse kohta võib objektiivne tõendusmaterjal sisaldada järgmist:

- emitendi või tehingupoole olulised finantsraskused; või
- lepingu rikkumine, nagu intressi- või põhiosamaksete maksmata jätmine või mittetähtaegne tasumine; või
- laenuvõtja pankrot või muu finantsiline ümberkorraldamine muutub tõenäoliseks; või
- finantsvara aktiivse turu kadumine finantsraskuste tõttu.

Teatud finantsvarade kategooriate puhul, nagu näiteks nõuded ostjate vastu, hinnatakse vajadust võimaliku varade allahindluse järele varade grupi baasil, seda isegi juhul, kui need ühte gruppi kuuluvad varad eraldivõetuna oma väärtust kaotanud ei ole. Objektiivne tõend nõueteportfelli väärtuse languse kohta on näiteks kontserni eelnev kogemus seoses nõuete laekumisega, milleks võib olla kas hilinenud maksete suurenenud osakaal, samuti olulised muudatused kas riigi või kohaliku majanduskeskkonna tasemel, mis võivad mõjutada nõuete laekumist.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimääraga.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude

nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud sarnaste finantsvarade turu-informatsioonil põhineva tootlusega.

Finantsvara raamatupidamislikku väärtust vähendatakse vara väärtuse langusest tekkinud kahju võrra otse, välja arvatud nõuded ostjate vastu, mille raamatupidamislikku maksumust vähendatakse allahindluse konto kasutamise kaudu. Kui nõuded ostjate vastu hinnatakse lootusetuks, kantakse need allahindluse kontole. Mahakantud summade hilisemad laekumised krediteeritakse allahindluse kontole. Allahindluse konto raamatupidamisliku väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Kui müügivalmiks liigitatud finantsvara väärtus on langenud, klassifitseeritakse eelnevalt muus koondkasumis kajastatud kasumid ja kahjumid ümber kasumiaruandesse.

Kui järgneval perioodil korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse läbi kasumiaruande sellises ulatuses, et vara väärtuse languse tühistamise päeval ei ületaks investeeringu raamatupidamislik väärtus korrigeeritud soetusmaksumust, mis oleks saadud siis, kui vara väärtuse langust poleks kajastatud.

Müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtupaberite väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid, mida on eelnevalt kajastatud kasumiaruandes, ei tühistata kasumiaruande kaudu. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtupaberite õiglane väärtus tõuseb, kajastatakse see muus koondkasumis ja investeeringute ümberhindlusreservis. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud võlaväärtupaberite õiglane väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimus pärast vara väärtuse langusest tuleneva kahjumi kajastamist kasumiaruandes, siis tühistatakse vara väärtuse langusest tulenev kahjum ja tühistamise summa kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskides ja hüvedest kolmandale osapoolele. Sellisel juhul, kui kontsern ei kannab üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvates riskides ja hüvedest ning tal säilib kontroll, jätkab kontsern finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses ning kajastab sellega kaasnevad kohustused. Sellisel juhul, kui kontsern säilitab sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, jätkab kontsern finantsvara kajastamist ja kajastab tagatud laenu laekunud summas.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse, saadud ja saadaoleva tasu ning kõikide muus koondkasumis ja omakapitalis kajastatud kumulatiivsete kasumite või kahjumite summade vaheline erinevus kasumiaruandes.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel mitte täies ulatuses (näiteks kontsernil säilib optioon ülekantud vara ühe osa tagasiostmiseks) jaotab kontsern finantsvara eelneva raamatupidamisliku jääkmaksumuse jätkuva seotuse tõttu edasikajastatava osa ning enam mitte-kajastatava osa vahel

nende osade suhtelisele õiglaste väärtuse alusel ülekandmise kuupäeva seisuga. Erinevust enam mittekajastatavale osale omistatud raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning enam mittekajastatava osa eest saadud tasu ja sellisele osale omistatud, muus koondkasumis kajastatud, kumulatiivse kasumi või kahjumi summa vahel kajastatakse kasumiaruandes. Muus koondkasumis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jaotatakse edasikajastatava ja enam mittekajastatava osa vahel nende osade suhteliste õiglaste väärtuste alusel.

3.15. Finantskohustused ja omakapitali instrumendid

Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

Grupile poolt Kontserni väljastatud võla- ja omakapitaliinstrumendid on klassifitseeritud kui finantskohustused või omakapitaliinstrumendid vastavalt nendele omistatud tähendusele ja finantskohustuse ja omakapitali instrumendi definitsioonile.

Omakapitali instrumendid

Omakapitaliinstrument on igasugune leping, mis tõendab osalust ettevõtte jäägis pärast kõikide tema kohustuste mahaarvamist. Väljastatud omakapitaliinstrumendid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

Ettevõtte enda poolt väljastatud omakapitaliinstrumentide tagasiostmine kajastatakse omakapitali vähendusena. Ettevõtte enda omakapitaliinstrumentide ostult, müügil, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumiaruandes ei kajastata.

Finantskohustused

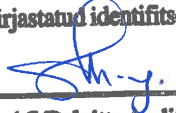
Finantskohustused liigitatakse kas „finantskohustused õiglastes väärtuses läbi kasumiaruande” või „muud finantskohustused”. Kõik ettevõtte finantskohustused kuuluvad kategooriasse “muud finantskohustused”.

Muud finantskohustused

Muud finantskohustused (sh laenukohustused, võlad tarnijatele ja muud lühi- ja pikaajalised võla-kohustused) kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas.

Efektive intressimäära meetod on meetod finantskohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektive

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantskohustuse jääkmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui ettevõttel puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui kaksteist kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul aruandeperioodi lõpu kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne konsolideeritud majandusaasta kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus aruandeperioodi lõpu kuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügi- valmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

3.16. Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldisena kajastatud summa vastab parimale hinnangule eksisteeriva kohustuse täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandeperioodi lõpu seisuga võttes arvesse seotud sündmuste ja olukordadega paratamatult kaasnevaid riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, tuleb eraldise summa kajastada kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtusena.

3.17. Tingimuslikud kohustused

Tagatised ja muud siduvad kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

3.18. Kohustuslik reservkapital

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

3.19. Tulude kajastamine

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Müügitulu vähendatakse võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud kaubanduslikke allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Müügitulu

Kontserni müügitulu koosneb renditulust ning rendipindadega seotud kommunaalteenuste ja muude teenuste tulust. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Muud äritulud

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud kontserni põhitegevusega.

Dividendid ja intressitulu

Investeeringutest saadavat dividenditulu kajastatakse hetkel, kui aktsionäridel tekib õigus makse saamiseks (eeldusel, et tõenäoliselt saab kontsern tehingust majanduslikku kasu ja tulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta). Intressitulu finantsvaralt kajastatakse hetkel, kui on tõenäoline, et kontsern saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava sisemise intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, need on võrdsed vara soetusmaksumusega esialgsel arvelevõtmisel.

3.20. Kulud

Müüdud toodete ja teenuste kulu

Müüdud toodete ja teenuste kulu sisaldab kinnisvara rentimise, arenduse ja hooldusega ning kommunaalteenustega seotud kulud on kajastatud kasumiaruande real "Müüdud kaupade ja teenuste kulu".

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, vahendustasud, turundusjuhi töötasukulud ja muud turustuskulud.

Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu- ja uurimiskulutused, materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum.

Muud ärikulud

Muude ärikuludena kajastatakse kulusid, mis ei ole seotud kontserni põhitegevusega.

Finantskulud

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

3.21. Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud liigitatakse kasutusrendiks.

Kontsern rentnikuna

Kasutusrendi maksed kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul kuluna, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini kasutaja saadud hüvede ajalist jaotumist. Tingimuslikku renti kasutusrendi tingimustel kajastatakse kuluna selle tekkimise perioodil.

Juhul kui rendilepingu jõustamiseks on saadud stiimuleid, tuleb sellised stiimulid kajastada kui kohustus. Stiimulite kogumaksumust kajastatakse rendikulude lineaarse vähendusena rendiperioodi jooksul, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline aluse ei kajasta renditava vara kasutamisest saadava rentnikukasu ajalist jaotumist paremini.

Kontsern rendileandjana

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega tekkinud esmased otsekulutused lisatakse renditava vara jääkmaksumusele ja kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna lineaarselt.

3.22. Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaksid. 2014. aasta maksumäär oli 21/79 maksustatavalt summalt. Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt.

Tuleneval eeltoodud maksustamise põhimõtetest ei ole mõistel "varade ja kohustuste maksubaas" majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu vara ega kohustust ei saa IAS 12 *Tulumaks* tähenduses tekkida. Finantspositsiooni aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis kaasneks omakapitalis tehtavate väljamaksetega. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

3.23. Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud, samuti teised ettevõtte üle olulist mõju omavad isikud);
- Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

3.24. Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnese aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja Emaettevõttejuhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud sündmustega.

Aruandeperioodi järgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustuste hindamist, kuid omavad olulist mõju järgnevat majandusaastate finantstulemusele, avalikustatakse konsolideeritud finantsaruannete lisades.

Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted

Vastavalt kontserni arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisa 3, on juhtkond kohustatud tegema otsuseid ja kasutama hinnanguid ja eeldusi, mis puudutavad selliste varade ja kohustuste raamatupidamislikku jääkväärtust, mille kohta ei ole võimalik saada piisavat informatsiooni muudest allikatest. Need hinnangud ja otsused põhinevad eelnevatel ajaloolistel kogemustel ja muudel teguritel, mida peetakse asjakohaseks. Tegelikud tulemused võivad antud hinnangutest erineda.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse jooksvalt üle. Raamatupidamislike hinnangute muutused kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud ja kui muudatus puudutab ainult korrigeerimise aluseks olevat perioodi, või perioode, milles muutus on toimunud ning tulevastes perioodides, kui muutus mõjutab nii praegust kui ka tulevasi perioode. Järgnevad on olulised hinnangud, mida juhtkond on teinud rakendades kontserni arvestuspõhimõtteid ja millel on kõige olulisem mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes kajastatavale informatsioonile.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasest väärtusest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid, mis

põhineb atesteeritud hindaja ekspertarvamusel. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Informatsioon kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisas 6.

Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Maksetähtaja ületanud nõudeid hinnatakse individuaalselt vastavalt nende laekumise tõenäosusele.

Kontsernil võib olla nõudeid, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ja leidnud, et nende laekumine on tõenäoline. Informatsioon kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisas 9.

Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururiskid. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Ettevõtte riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et majandustegevuse edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Mainor Ülemiste AS omakapitali ning tegevuse jätkuvuse.

Finantsinstrumendid liikide kaupa:

tuhandetes eurodes		31.12.2015		31.12.2014		01.01.2014	
Finantsinstrumentide klass	Kategooria	Jääk-maksu-mus	Õiglane väärtus	Jääk-maksu-mus	Õiglane väärtus	Jääk-maksu-mus	Õiglane väärtus
VARAD							
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	766	766	433	433	261	261
Muud nõuded (lisa 9)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	9 817	9 817	9 203	9 203	8 078	8 078
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	5 878	5 878	4 385	4 385	3 818	3 818
Kokku finantsvarad		16 461	16 461	14 021	14 021	12 157	12 157
KOHUSTUSED							
Võlad tarnijatele (lisa 17)	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	1 330	1 330	828	828	386	386
Laenukohustused (lisa 16)	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	27 659	27 659	19 134	19 134	12 408	12 408

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses						
Muud võlad		523	523	393	393	584	584
Kokku finantskohustused		29 512	29 512	20 335	20 335	13 378	13 378

Tulenevalt asjaolust, et enamus finantsinstrumente on muutuva intressimääraga ning sõlmitud lepingud ei ole üldjuhul kaua aega tagasi sõlmitud, siis ei erine ettevõtte finantsvarade- ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustuste jääkmaksumusest. Õiglase väärtuse leidmise aluseid on kirjeldatud lisas 4.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui klient või lepingupartner, kellega on seotud mõni finantsinstrument, ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi ettevõtte ees. Peamiselt tekib krediidirisk nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
Arvelduskontod (lisa 14)	5 878	4 385	3 818
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	766	433	261
Muud nõuded (lisa 9)	9 817	9 203	8 078
Kokku	16 461	14 021	12 157

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtete tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2015 on ettevõtte saanud üürnikelt tagatisraha summas 295 tuhat eurot (vastavalt 01.01.2014: 135 tuhat eurot ja 31.12.2014: 168 tuhat eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
Aegumata nõuded	203	137	102
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	210	116	43
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	174	82	73
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	179	98	43
Kokku	766	433	261

Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2015. aastal ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 40 tuhat eurot (vastavalt 01.01.2014: 19 tuhat eurot ja 31.12.2014: 94 tuhat eurot) ja laekus varasematel aastatel ebatõenäoliselt tunnistatud nõuetest 1 tuhat eurot. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga olulise nõude puhul eraldi, asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine. Finantsvarade õiglased väärtused ei erine oluliselt nende bilansilisest maksumusest, kõik nõuded on fikseeritud eurodes.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Ettevõtte 2015. aasta likviidsust mõjutas kõige enam 2015. aastal LHV Pank AS-iga ja Nordea Pank AB Eesti filiaaliga sõlmitud laenulepingute alusel täiendavate sihtotstarbeliste laenude kasutuselevõtt summas 4 490 tuhat eurot ja võlakirjade emitteerimine intressiga 7% summas 4 151 tuhat eurot, et tagada büroohoone Valukoja 7 ehituse lõpetamine, uue büroohoone Sepise 9/Valukoja 8 ehituskulude tasumine ja olemasolevate büroo- ja tootmishoonete jooksvate parenduskulude tasumine ja varasemalt sõlmitud laenude tagastamine summas 814 tuhat eurot.

Likviidsusrisk vältib potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustusi tähtaegselt. Nimetatud laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustuse tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,1 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2015 seisuga täitis ettevõtte antud suhtarvud. Laenulepingutega võetud kohustuste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid enamikele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 6).

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustuste jaotus kohustuste realiseerumistähtaegade lõikes. Kõik esitatud summad on lepingute alusel tasumisele kuuluvad diskonteerimata rahavood. Aruandeperioodi lõpust 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvate kohustuste summa, v.a intressikandvad võlakohustused, on võrdne nende bilansilise väärtusega. Pangalaenu on tavapärane finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja pikendamine on äritegevuse ja finantseerimise osa, käesoleval aastal on alustatud ja jätkuvad positiivsed läbirääkimised laenulepingute pikendamise osas SEB Pank AS-ga, laenu vormistamisega Pohjola Pank plc Eesti filiaaliga, Nordea Bank AS Eesti filiaaliga ning DNB Pank AS-ga ettevõtte arenduste finantseerimiseks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Finantskohustuste lepingujärgsed lunastustähtjad:

31.12.2015	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	139	276	1 229	23 888	0	25 532
Võlakirjad	16	0	73	219	4 732	0	5 024
Võlad tarnijatele	17	941	9	380	0	0	1 330
Muud võlad	17	228	177	118	0	0	523
Kokku		1 308	535	1 946	28 620	0	32 409

31.12.2014	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	121	243	1 170	20 221	808	22 563
Võlad tarnijatele	17	448	0	380	0	0	828
Muud võlad	17	17	18	310	48	0	393
Kokku		586	261	1 860	20 269	808	23 784

01.01.2014	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	82	166	740	11 791	0	12 779
Võlad tarnijatele	17	386	0	0	0	0	386
Muud võlad	17	28	11	297	88	0	424
Kokku		496	177	1 037	11 879	0	13 589

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenu ja kapitalirendi kohustuste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2015 oli ettevõttel intressikandvaid kohustusi 27 659 tuhat eurot (31.12.2014: 19 134 tuhat eurot ja 01.01.2014: 12 408 tuhat eurot), millest ca 85% on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga ja muutub iga 6 kuu järel), vt. lisa 16. Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid. Kui järgneva 12 kuu intressimäär muutuks ühe protsendipunkti võrra kõrgemaks, oleks olemasolevate kohustuste mahu juures selle mõju aruandeperioodi puhaskasumile - 230 tuhat eurot (2014. a kasumile -164 tuhat eurot). Intressiriskiga on seotud ka nõue emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 6 940 tuhat eurot

(31.12.2014 ja 01.01.2014 6 940 tuhat eurot), sest nõude intress sõltub Mainor Ülemiste AS laenude kaalutud keskmisest laenuintressist.

Seisuga 31. detsember 2015 on intressikandvad finantskohustused ja -nõuded järgmised:

	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
Fikseeritud intressimääraga kohustused(12+ kuud)	4 151	0	0
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	2 810	785	1 967
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	20 698	18 349	10 441
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	490	230	0
Fikseeritud intressimääraga nõuded (12+kuud)	230	490	230
Muutuva intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	6 940	6 940	6 940

Valuutakursirisk

Kontserni ettevõtted teostavad tehinguid eurodes, valuutakursirisk tekib välisvaluuta tehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Valuutariski maandamiseks sõlmitakse kontsernis kõik olulised lepingud eurodes. Seega tekib peamine valuutarisk euroga seotud valuutade devalveerimisel euro suhtes, mille vastu kontsern ei ole kaitstud.

Tulenevalt asjaolust, et kontserni kohustused on eurodes ning kontserni tulud teenitakse eurodes, hindab ettevõtte juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

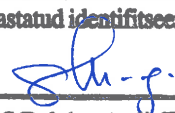
Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada kontserni jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu aktsionäridele. Kontsern kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust.

	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
Omakapitali suhe koguvaradesse	72%	78%	83%
Kohustuste suhe koguvaradesse	28%	22%	17%

Laenu finantseerimised on planeeritud ja võetud arendusprojektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab ettevõtte projektile eelarve, kaalub hoolikalt selle mõju, samuti võttes arvesse

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

intressiriski. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, vakantsuse määr, jne), siis kontsern püüab neid juba täita enne lepingu sõlmimist.

Välised laenud kiidetakse heaks ettevõtte nõukogu poolt enne laenukohustuse võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse ettevõtte äritegevuse hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks.

Eestis Vabariigis kehtiv Äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt kakskümmend viis tuhat (25 000) eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Vastavalt ettevõttele Mainor Ülemiste AS kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital 12 800 tuhat eurot ja maksimumkapital 51 200 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2015 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 19 200 tuhat eurot ja netovara 78 629 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

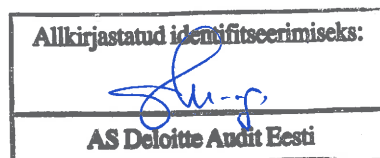
Kapitali juhtimisel juhindutakse printsibiist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2015: 72,3% ja 31.12.2014 78,05%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljarenditavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljarenditava üüripinna kogumaht seisuga 31.12.2015 on 85 tuhat m².

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 01.01.2014		50 930
Ostud ja parendused		6 736
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	444
Saldo seisuga 31.12.2014		58 110
Ostud ja parendused		8 182
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	838
Saldo seisuga 31.12.2015		67 130



Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad ettevõttele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuste hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert ja väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades, diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamismeetodis ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, ka võrdlusperioodi finantsnäitajate hindamisel kasutati samasid põhimõtteid. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja oodatavad rendihinnad. Hindaja kasutab ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

Mainor Ülemiste AS-le kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2015 seisuga on 67 130 tuhat eurot (31.12.2014: 58 110 tuhat eurot) millest: 38 645 tuhat eurot (2014: 27 650 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi rendi rahavoogude ning 28 485 tuhat eurot (2014: 30 460 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 85 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 1,0 – 12,7 eurot/m², vakantsist kuni 4%, diskontomäär 9,3-10,1%, kapitalisatsioonimäär 8,0-10% ning üürilepingute pikkus on üks kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 293 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2016 kuni 2033. Ehituskulu varieerub alates 200 eurot/m² parkimismaja ehitamise puhul, 520 eurot/m² tööstuspindade puhul, kuni 820 euronit/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,1 eurot/m² ja 10,5 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 30% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5% peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimääraks kontorite puhul 8% ja tööstushoonete puhul 8,5%.

Allolevas tabelis on välja toodud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse võimalikud muutused (tuhat eurot), kui toimuksid muutused peamistes Colliersi hindamisaruannetes toodud sisendandmetes:

	Õiglase väärtus	Rendi hind/m ² muutus		Kapitalisatsiooni määra muutus	
	tuhat eurot	5%	-5%	5%	-5%
Hinnatud läbi rendi rahavoogude	38 645	40 700	36 600	37 486	39 960
Hinnatud läbi ehitusõiguse	28 485	34 475	22 600	23 380	32 200
KOKKU	67 130	75 175	59 200	60 866	72 160

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil renditulu 3 614 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 3 223 tuhat eurot (lisa 19). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid – 1 592 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil -1 327 tuhat eurot (lisa 21).

2015. aasta kevadel sõlmis Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ ehituse peatöövõtu lepingu ettevõttega Merko Ehitus Eesti AS Sepise 9/Valukoja 8 asuva büroohoone ehituseks. Uus büroohoone brutopinnaga 22 285 m² (üüritav pind 14 755 m²) valmib 2016. aasta augusti lõpul. Seisuga 31.12.2015 on eelnimetatud projekti investeeritud 6,1 miljonit eurot ja ehituste lõpuleviimiseks on sõlmitud lepinguid summas 13,4 miljonit eurot.

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 8 182 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 6 736 tuhat eurot. Pangalaenuatele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 16.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Masinad ja seadmed	Inventar ja siseseade	Ettemaksed	Kokku
01.01.2014-31.12.2014				
Saldo seisuga 01.01.2014	5	10	0	15
Ostud ja parendused	2	5	2	9
Perioodi kulum	-1	-5	0	-6
Jääkmaksumus 31.12.2014	6	10	2	18
sh soetusmaksumus	18	24	2	44
sh akumulieeritud kulum	-12	-14	0	-26
01.01.2015-31.12.2015				
Saldo seisuga 01.01.2015	6	10	2	18
Ostud ja parendused	0	105	0	105
Ümberklassifitseerimine	0	2	-2	0
Mahakandmised	0	-4	0	-4
Müügid	0	-17	0	-17
Perioodi kulum	-1	-21	0	-22
Jääkmaksumus 31.12.2015	5	82	0	87
sh soetusmaksumus	18	110	0	128
sh akumulieeritud kulum	-13	-28	0	-41

2015. aastal soetati põhivara 107 tuhande euro väärtuses, müüdi põhivara müügihinnas 17 tuhat eurot, millest tekkis kahjum 2 tuhat eurot ning kanti maha amortiseerunud põhivara soetusmaksumuses 4 tuhat eurot, jääkväärtus 0 eurot.

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Kokku
01.01.2014-31.12.2014	
Jääkmaksumus 01.01.2014	35
Perioodi amortisatsioonikulu	-8
Jääkmaksumus 31.12.2014	27
sh soetusmaksumus	79
sh akumulieeritud kulum	-52
01.01.2015-31.12.2015	
Jääkmaksumus 01.01.2015	27
Perioodi amortisatsioonikulu	-8
Jääkmaksumus 31.12.2015	19
sh soetusmaksumus	79
sh akumulieeritud kulum	-60

Immateriaalse põhivarana kajastatakse territooriumi detailplaneeringut.

Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Laekumis- tähtaeg kuni 1 aastat	Laekumistäht- aeg üle 1 aasta
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	806	806	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (lisa 10)	-40	-40	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	9 059	9 059	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 11)	148	148	0
Laenu ja intressinõue sidusettevõtete vastu	581	534	47
Muud nõuded ja ettemaksed	29	29	0
Kokku	10 583	10 536	47

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

	31.12.2014	Laekumis- tähtaeg kuni 1 aastat	Laekumistäht- aeg üle 1 aasta
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	528	528	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (lisa 10)	-95	-95	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	8 656	579	8 077
Nõue sidusettevõtte vastu	495	0	495
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 11)	42	42	0
Laenu ja intressinõue sidusettevõtete vastu	4	4	0
Muud nõuded ja ettemaksed	6	6	0
Kokku	9 636	1 064	8 572

	01.01.2014	Laekumis- tähtaeg kuni 1 aastat	Laekumistäht- aeg üle 1 aasta
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	280	280	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (lisa 10)	-19	-19	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	8 011	0	8 011
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 11)	49	49	0
Muud nõuded ja ettemaksed	18	18	0
Kokku	8 339	328	8 011

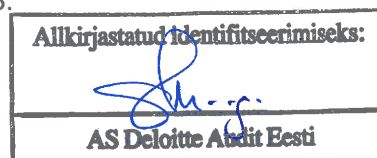
Nõuetes Mainor AS kontserni konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu sisaldub nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 8 358 tuhat eurot (31.12.2014: 8 077 tuhat eurot ja 01.01.2014: 7 659 tuhat eurot). 2015. aastal arvestati nõudele intressi 281 tuhat eurot (nõude intress sõltub Mainor Ülemiste AS laenude kaalutud keskmisest laenuintressist).

Täiendav info ka lisa 30.

Mainor AS-le on antud laenu summas 230 tuhat eurot, mille tähtaeg oli 31.12.2015 ja intress 5%, on bilansipäevajärgselt pikendatud kuni 31.12.2016. Laenult on arvestatud intressitulu 11 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2015 on laenu nõue Technopolis Ülemiste AS-i vastu summas 490 tuhat eurot, laenu tähtaeg on 30.09.2016. Mainor Ülemiste AS on andnud pikaajalist laenu sidusettevõttele SpaceX OÜ 47 tuhat eurot laenu tähtajaga 30.05.2018 ja intressiga 8%.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisa 5.



Lisa 10. Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	806	528	280
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu (lisa 9)	-40	-95	-19
Kokku	766	433	261
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-95	-19	-256
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	1	3	9
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-40	-79	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	94	0	228
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks (lisa 9)	-40	-95	-19

Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärset krediidiriski nõuete osas.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisa 5.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014		01.01.2014	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	148	36	42	4	49	3
Üksikisiku tulumaks	0	21	0	12	0	7
Ettevõtte tulumaks	0	10	0	1	0	0
Sotsiaalmaks	0	35	0	20	0	13
Muud maksud	0	3	0	2	0	3
Kokku	148	105	42	39	49	26

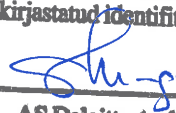
Vaata ka lisa nr 9

Lisa 12. Tütarettevõtte aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtete aktsiad ja osad, esitatud informatsioon on asjakohane vaid Mainor Ülemiste AS konsolideeritud aruandes esitatud emaettevõtte aruande jaoks. Konsolideeritud finantsaruannetes on tütarettevõtted esitatud rida-realt konsolideeritult.

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Tütarettevõtte registrikood	Tütarettevõtte nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 31.12.2015	Osaluse määr (%) 31.12.2014	Osaluse määr (%) 01. 01.2014
10255729	Erahariduskeskuse Kinnisvara OÜ	Kinnisvaraala tegevus	0	100	100
12524694	ICC Tallinn OÜ	Kinnisvaraala tegevus	0	60	60
12804904	Öpiku Majad OÜ	Kinnisvaraala tegevus	100	0	0

Tütarettevõtete osad, soetusmaksumuses

Tütarettevõtte nimetus	01.01.2014	31.12.2014	Oman- damine	Maha kandmine	Muud muutused	31.12.2015
Erahariduskeskuse Kinnisvara OÜ	3	3	0	0	-3	0
ICC Tallinn OÜ	1	1	0	-1	0	0
Öpiku Majad OÜ	0	0	6 000	0	0	6 000
KOKKU	4	4	6 000	-1	-3	6 000

Tütarettevõtete osad, kapitaliosaluse meetodil

Tütarettevõtte nimetus	01.01. 2014	Kasum kap. osaluse meetodil	31.12. 2014	Oman- damine	Muud muutused	Kasum kap. osaluse meetodil	31.12. 2015
Erahariduskeskuse Kinnisvara OÜ	90	176	266	0	-266	0	0
ICC Tallinn OÜ	0	0	0	0	-1	0	0
Öpiku Majad OÜ	0	0	0	6 000	0	121	6 121
KOKKU	90	176	266	6 000	-267	121	6 121

2015. aastal ühines Erahariduskeskuse Kinnisvara OÜ emaettevõttega Mainor Ülemiste AS, mis on kajastatud real „Muud muutused“ ja kanti maha investering ettevõttesse ICC Tallinn OÜ summas üks tuhat eurot (lisa 27). Ettevõtte on likvideerimisel.

2015. aasta alguses asutati tütar-ettevõtte Öpiku Majad OÜ, et alustada 13-korruselise büroohoone ehitusega aadressil Sepise 9/Valukoja 8.

Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2015	24.02.2015
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	12 395	6 000
Nõuded ja ettemaksed	148	0
Raha ja raha ekvivalendid	172	0
VARAD KOKKU	12 715	6 000
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Ülekurss	5 997	5 997
Aruandeperioodi kasum	121	0
OMAKAPITAL KOKKU	6 121	6 000
KOHUSTUSED		
Laenukohustused	5 550	0
Võlad ja ettemaksed	1 044	0
KOHUSTUSED KOKKU	6 594	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	12 715	6 000

Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2015	24.02.2015
Turustuskulud	-47	0
Üldhalduskulud	-5	0
Muud äritulud	300	0
Ärikasum	248	0
Intressikulud	-127	0
Kasum enne tulumaksustamist	121	0
Aruandeaasta kasum	121	0

Lisa 13. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtete aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Sidusettevõtte registrikood	Sidusettevõtte nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 31.12.2015	Osaluse määr (%) 31.12.2014	Osaluse määr(%) 01.01.2014
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Kinnisvaraala- tegevus	49	49	49
12783421	Spacex Eesti OÜ	Kinnisvaraala- tegevus	34	0	0

Sidusettevõtete aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtte nimetus	31.12.2014	Omandamine	Dividendid	Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Technopolis Ülemiste AS	22 491	0	-702	3 206	24 995
Spacex Eesti OÜ	0	1	0	-1	0
KOKKU	22 491	1	-702	3 205	24 995

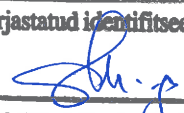
Seisuga 31.12.2015 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 51 010 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste AS-i osalus 24 995 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste AS-le antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste AS-l õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks Mainor Ülemiste AS-le kuuluvad Technopolis Ülemiste AS 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.

15.01.2015 asutati Spacex OÜ, millest AS Mainor Ülemiste omab 34%.

Sidusettevõtete olulisemad finantsnäitajad seisuga 31.12.2015

tuhandetes eurodes	Technopolis Ülemiste AS	Spacex Eesti OÜ
Käibevara	1 161	11
Põhivara	122 647	79
Kohustused	72 798	116
Omakapital	51 010	-26
Müügitulu	10 986	30
Ärikasum	8 002	-28
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	6 901	-29
Koondkasum	6 543	-29

Allkirjastatud ja tõestatud:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
Arvelduskontod pankades	5 873	4 384	3 815
Sularaha kassas	5	1	3
Kokku	5 878	4 385	3 818

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Mainor Ülemiste AS pangakonto on lülitatud Mainor AS (Mainor Ülemiste AS lõplik emaettevõtte) kontsernikonto koosseisu.

Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2015	31.12.2014
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	32 000 000	32 000 000
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	0,60	0,60
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	19 200	19 200

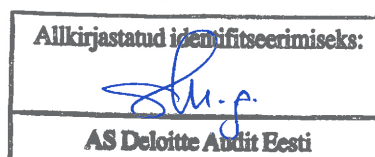
Mainor Ülemiste AS aktsiakapital koosneb 32 000 000 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,60 eurot, mis jagunevad alljärgnevalt:

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

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

Iga lihtaktsia annab selle omanikule õiguse saada dividende, kui need välja kuulutatakse ning osaleda aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolekutel toimuvatel hääletamistel ühe häälega aktsia kohta. Ettevõtte ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek ettevõtte kinnitatud raamatupidamise aastaruande alusel. Potentsiaalne tingimuslik tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel on toodud välja lisas 29.



2015. aastal oli aktsionäridele välja kuulutatud 2014. aasta puhaskasumist dividende summas 740 tuhat eurot (2014. aastal 673 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 2,3 euro senti (2014. aastal 2,1 euro senti aktsia kohta). 2015. aastal maksti välja dividende summas 620 tuhat eurot.

Aruandeperioodil aktsiakapitalis muutusi ei ole toimunud.

Vastavalt Mainor Ülemiste AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on seltsi reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks.

Lisa 16. Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	23 508	2 810	20 698	19 134	785	17 541	808
Võlakirjad	4 151	0	4 151	0	0	0	0
Kokku	27 659	2 810	24 849	19 134	785	17 541	808

	01.01.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Pangalaenu	12 408	1 967	10 441
Kokku	12 408	1 967	10 441

Pikaajalistes pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohutused:

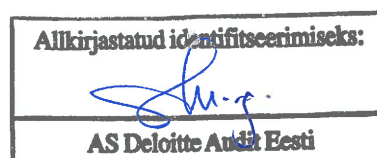
SEB Pank AS-le 5 873 tuhat eurot (2014: 5 569 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 2 385 tuhat eurot (2014: 366 tuhat eurot);

Krediidipank AS-le 3 118 tuhat eurot (2014: 3 314 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 201 tuhat eurot (2014: 195 tuhat eurot);

Nordea Pank Finland Plc Eesti Filiaalile 7 582 tuhat eurot (2014: 6 153 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 224 tuhat eurot (2014: 224 tuhat eurot);

LHV Pank AS-le 6 935 tuhat eurot pikaajalist laenu.

Pangalaenu keskmine intress on 3,13 %



2015. aastal Mainor Ülemiste AS sai laenu 5 188 tuhat eurot ja tagastati laenu summas 814 tuhat eurot.

2015. aastal emiteeris Mainor Ülemiste AS 5 000 tuhande euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju Öpiku ärihoone ehitamiseks, millest seisuga 31.12.2015 oli realiseeritud võlakirju 4 151 tuhat eurot. Võlakirjade intress on 7% ja lunastamise tähtaeg 26. november 2018.

Laenude tagatiseks on enamik Mainor Ülemiste AS, Öpiku Majad OÜ kinnistud bilansilise väärtusega 67 130 tuhat eurot (31.12.2014 58 110 tuhat eurot) ja Technopolis Ülemiste AS aktsiad bilansilise väärtusega 31.12.2015 24 995 tuhat eurot (31.12.2014: 22 491 tuhat eurot)

Tagatiste bilansiline maksumus kokku on 92 125 tuhat eurot (31.12.2014: 80 601 tuhat eurot ja 01.01.2014: 68 745 tuhat eurot)

Lisa 17. Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuud	1-5 aastat
Võlad tarnijatele	1 330	1 330	0
Võlad töövõtjatele	57	57	0
Maksuvõlad (lisa 11)	105	105	0
Muud võlad	251	251	0
<i>sh intressivõlad</i>	27	27	0
<i>sh muud viitvõlad</i>	94	94	0
<i>sh dividendivõlad</i>	120	120	0
Saadud ettemaksed	295	83	212
Kohustused Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	120	120	0
Kokku	2 148	1 936	212

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuud	1-5 aastat
Võlad tarnijatele	828	828	0
Võlad töövõtjatele	44	44	0
Maksuvõlad (lisa 11)	39	39	0
Muud võlad	170	128	42
<i>sh intressivõlad</i>	7	7	0
<i>sh muud viitvõlad</i>	163	121	42
<i>sh dividendivõlad</i>	0	0	0
Saadud ettemaksed	168	33	135
Kohustused Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	140	134	6
Kokku	1 389	1 206	183

Allkirjastatud identitiseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	01.01.2014	12 kuud	1-5 aastat
Võlad tarnijatele	386	386	0
Võlad töövõtjatele	40	40	0
Maksuvõlad (lisa 11)	26	26	0
Muud võlad	142	60	82
sh intressivõlad	0	0	0
sh muud viitvõlad	142	60	0
sh dividendivõlad	0	0	0
Saadud ettemaksed	160	71	89
Kohustused Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	216	210	6
Kokku	970	793	177

Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisa 5.

Lisa 18. Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2015
Töövõime kaotuse kompensatsioon	251	3	254
sh lühiajalised	44	2	46
sh pikaajalised	207	1	208

	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2015
Töövõime kaotuse kompensatsioon	254	2	256
sh lühiajalised	46	0	46
sh pikaajalised	208	2	210

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustust. Saldo seisuga 31.12.2015 sisaldab lühiajalist osa summas 46 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 210 tuhat eurot (seisuga 31.12.2014 vastavalt 46 tuhat eurot ja 208 tuhat eurot). Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 19. Müügitulu*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Üüritulu	6, 28	3 614	3 223
Muu müügitulu		142	94
Haldusteenuste müügitulu		1 328	1 143
Kokku		5 084	4 460

Kogu müügitulu teeniti Eestis.

Lisa 20. Muud äritulud*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	838	444
Kahjude hüvitused		5	0
Muud äritulud		3	0
Kokku		846	444

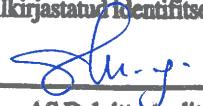
Lisa 21. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Elektrienergia	-1 081	-983
Soojusenergia	-86	-88
Vesi – ja kanalisatsioon	-98	-73
Valvekulud	-20	-14
Kinnisvara haldamise kulud	-212	-117
Muud	-95	-52
Kokku	-1 592	-1 327

Lisa 22. Turustuskulud*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Tööjõukulud	25	-58	-47
Reklaamikulud, PR		-151	-87
Kokku		-209	-134

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 23. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Mitmesugused bürookulud	-66	-59
Uurimis-ja arengukulud	-4	-7
Lähetuskulud	-22	-5
Koolituskulud	-24	-7
Riiklikud ja kohalikud maksud	-69	-67
Kulud eraldiste moodustamiseks	-133	-121
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest	-40	-79
Tööjõukulud (lisa 24)	-515	-361
Amortisatsioonikulu (lisa 7,8)	-30	-14
Juriidiliste teenuste kulud	-75	-62
Kindlustuskulud	-13	-17
Juhtimistasud	-77	-77
Konsultatsiooniteenused	-151	-129
Töövõime kaotuse kompensatsioon	-35	-45
Panga teenustasud	-24	-69
Programmide liitumis-ja hooldustasud	-22	0
Muud kulud	-81	-96
Kokku	-1 381	-1 215

Lisa 24. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Palgakulu	-410	-300
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-137	-100
Pensionikulu	-12	-11
Pensionikulu sotsiaalmaks	-4	-4
Haigushüvitis	-1	0
Puhkusereserv	-9	7
Kokku	-573	-408
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	15	11

Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 30.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 25. Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Eelmiste aruandeperioodide kulud	0	-1
Kahjum põhivara väärandamisel	-2	0
Annetused		
mittetulundusorganisatsioonidele	-5	0
Kohalikud maksud	-1	0
Muud ärikulud	-9	-9
Kokku	-17	-10

Lisa 26. Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

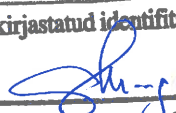
	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Intressikulud laenudelt	-781	-568
Intressikulu tagatisrahalt	-1	-1
Intress muudelt kohustustelt	-22	-14
Intress võlakirjadelt	-66	0
Kokku	-870	-583

Lisa 27. Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Muud intressitulud	547	573
Muud finantstulud/kulud	-78	-14
Finantskulu tütarettevõtte osadelt (lisa 12)	-1	0
Riskitasu	-46	-46
Kokku	422	513

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 28. Kasutusrent*(tuhandetes eurodes)*Ettevõtte kui rentnik

AS Mainor Ülemiste oli kasutusrendi tingimustel rentinud klientidele büroomööblit.

	2015	2014
Aruandeperioodi rendikulu	1	0
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Lühiajaline osa maksetähtajaga kuni 12 kuud	5	0
Pikaajaline osa maksetähtajaga kuni 2-5 aastat	11	0

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu summas 3 614 tuhat eurot (2014:3 223 tuhat eurot), vaata lisa 6 ja lisa 20.

	2015	2014
Kasutusrenditulu (lisa 19)	3 614	3 223
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
12 kuu jooksul	3 852	3 694
1-5 aasta jooksul	10 807	10 011
Üle 5 aasta	8 467	10 111
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 6)	67 130	58 110

Mainor Ülemiste AS on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

Ettevõttes sõlmitavate 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 tähtajatuks 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.

Lisa 29. Tingimuslikud kohustusedTulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 57 469 tuhat eurot (31.12.2014: 52 770 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina

väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 11 494 tuhat eurot (31.12.2014: 10 554 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 45 975 tuhat eurot (31.12.2014: 42 216 tuhat eurot)

Lisa 30. Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes eurodes)

Mainor Ülemiste AS seotud osapooled on:

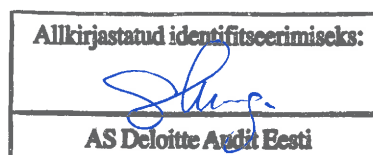
- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS läbi emaettevõtte Smart City Group AS
- Ettevõtte omanikud: Smart City Group AS (83,84%), Logit Eesti AS (16,16%)
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes	Nõuded 31.12.2015	Kohustused 31.12.2015	Nõuded 31.12.2014	Kohustused 31.12.2014
Emaettevõtte	8 358	0	8 077	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	701	120	579	140
Sidusettevõtted	581	3	495	72
Tegev – ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	34	4	38	4

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes	Ostud	Müügid	Antud laenud
Emaettevõtte	1	0	0
Sidusettevõtted	61	32	47
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 300	364	0
Tegev – ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	154	74	0

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted on: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Dvigatel Regital OÜ, Doranova Eesti AS, Doranova Baltic OÜ ja Mainor AS. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted on: Kristosten AS, Nets OÜ, RVVE Grupp OÜ, Disain Pluss OÜ, Bioinvest OÜ, Nordic Financial Group OÜ, RS Büroo OÜ, Adtraxion OÜ ja Flennert OÜ.

Mainor AS on emaettevõtet Smart City Group AS-i kontrolliv ettevõtte osalusega 83,84%. Sidusettevõtted on Technopolis Ülemiste AS ja SpaceX Eesti OÜ.



Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõtte laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 492 tuhat eurot (2014: 569 tuhat eurot).

Sidusettevõtetele antud laenult arvestati intressitulu 40 tuhat eurot (2014: 4 tuhat eurot) ja dividende laekus 702 tuhat eurot (2014: 466 tuhat eurot).

Mainor Ülemiste AS nõuet Smart City Group AS vastu ei ole alust alla hinnata, kuna Smart City Group AS omab piisavalt vara oma kohustuste täitmiseks, olles 84% Mainor Ülemiste AS aktsiate omanik. Lisaks on ettevõttel Mainor Ülemiste AS olemas garantii nõude väärtuse tagamiseks kontserni emaettevõttelt Mainor AS.

Juhatusel liikmetele arvestati aruandeaastal töötasu 111 tuhat eurot ja 2014 aastal 94 tuhat eurot.

Lisa 31. Sündmused pärast bilansipäeva

2016. aasta I kvartalis täitis Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ kõik Nordea Bank Plc laenu eeltingimused, tänu millele avanes pangapoolne finantseerimine laenulimiidiga kuni 13 650 tuhat eurot. 2016. aasta jaanuaris muudeti Mainor Ülemiste AS ja LHV AS vahelist laenulepingut nr.LL-20120520MÜ, mille tulemusena suurendati laenusummat 715 tuhande euro võrra.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 32. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne*(tuhandetes eurodes)*

	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	54 735	55 850	48 700
Materiaalne põhivara	87	18	15
Immateriaalne põhivara	19	27	35
Nõuded ja ettemaksed	16 116	10 296	8 379
Varud	0	0	6
Finantsinvesteering tütaretevõttesse	6 000	4	4
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	24 995	22 491	17 816
Raha ja raha ekvivalendid	5 706	4 372	3 798
VARAD KOKKU	107 656	93 058	78 753
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	19 200	19 200	19 200
Reservkapital	1 920	1 920	1 000
Jaotamata kasum	52 031	45 482	43 203
Aruandeperioodi kasum	5 356	7 026	3 872
Omakapital kokku	78 507	73 628	62 275
KOHUSTUSED			
Eraldised	256	252	251
Laenukohustused	27 659	17 799	10 277
Võlad ja ettemaksed	1 234	1 379	950
KOHUSTUSED KOKKU	29 149	19 430	11 478
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	107 656	93 058	73 753

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



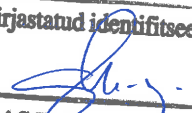
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 33. Konsolideerimata koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	5 084	4 231
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 592	-1 316
Brutokasum	3 492	2 915
Turustuskulud	-162	-134
Üldhalduskulud	-1 376	-1 211
Tulu finantsinvesteeringult	3 206	5 142
Muud äritulud	545	414
Muud ärikulud	-7	-10
Ärikasum	5 688	7 116
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressikulud	-870	-534
Muud finantstulud ja -kulud	548	499
Finantstulud ja -kulud kokku	-322	-35
Kasum enne maksustamist	5 366	7 081
Tulumaks	-10	-55
Aruandeperioodi puhaskasum	5 356	7 026
Aruandeperioodi koondkasum	5 356	7 026

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 34. Konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2015	2014
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Kasum enne maksustamist	5 366	7081
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	30	14
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	2	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-538	-414
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 205	-5 142
Muud finantstulud ja- kulud	-548	-498
Intressid ja muud finantskulud	870	534
Dividendide tulumaks	10	55
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-558	-217
Varude muutus	0	-6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus	-164	3 683
Rahavood äritegevusest kokku	1 265	1 775
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	17	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-107	-9
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-2 087	-6 736
Antud laenud	-5 597	-1 190
Saadud intressid	16	0
Saadud dividendid	702	466
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-7 056	-7 469
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	5 189	12 155
Saadud laenude tagasimaksed	-814	-4 639
Võlakirjade emiteerimine	4 151	0
Makstud intressid	-781	-520
Makstud dividendid	-620	-673
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-55
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	7 125	6 268
Rahavood kokku	1 334	574
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	4 372	3 798
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>	1 334	574
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	5 706	4 372

Allkirjastatud identiteetseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 35. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktiivkapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2013	19 200	1 000	47 142	67 342
Muutused reservides	0	920	-920	0
Makstud dividendid	0	0	-673	-673
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	7 026	7 026
Saldo 31.12.2014	19 200	1 920	52 508	73 628
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	266	266
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-4	-4
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	19 200	1 920	52 770	73 890
Makstud dividendid	0	0	-740	-740
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	5356	5 478
Saldo 31.12.2015	19 200	1 920	57 387	78 507
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	6 121	6 121
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-6 000	-6 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	19 200	1 920	57 509	78 629

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Mainor Ülemiste aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 55 esitatud AS Mainor Ülemiste (edaspidi ka „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb konsolideeritud finantsseisundi aruandest seisuga 31. detsember 2015, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud konsolideeritud koondkasumiaruandest, konsolideeritud omakapitali muutuste aruandest ning konsolideeritud rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Kontserni emettevõtte juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori vastutus

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 vandeauditori 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 vandeauditor 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 Ülemiste finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

15. aprill 2016

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

Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu't, mis on UK piiratud vastutusega äriühing ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on juridiliselt eraldiseisev ja sõltumatu ettevõtte. Deloitte Touche Tohmatsu ja tema liikmesfirmade juridilise struktuuri detailset kirjeldust vaata www.deloitte.ee.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited liige

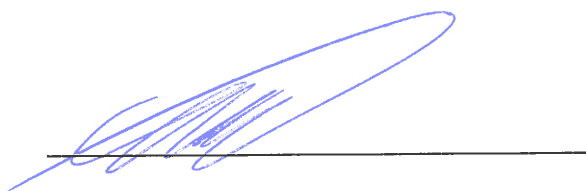
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Mainor Ülemiste AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2015. aasta puhaskasum summas 5 478 tuhat eurot alljärgnevalt:

1. Dividendid	790
2. Jaotamata kasum	4 688
KOKKU	5 478

Tegevjuhtkonna allkirjad 2015. a. majandusaasta aruandele

Mainor Ülemiste AS 2015. majandusaasta aruande allkirjastamine 15. aprillil 2016:



Juhatuse liige

Margus Nõlvak



Juhatuse liige

Rein Suurväli

Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2015-31.12.2015
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 614
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 470
	Müügitulu kokku	5 084

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4942000	97.21%	Jah

Sidevahendid

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