

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Aktsiaselts Mainor

registrikood: 10099531

tänava/talu nimi, Valukoja tn 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11415

telefon: +372 6207530

faks: +372 6101120

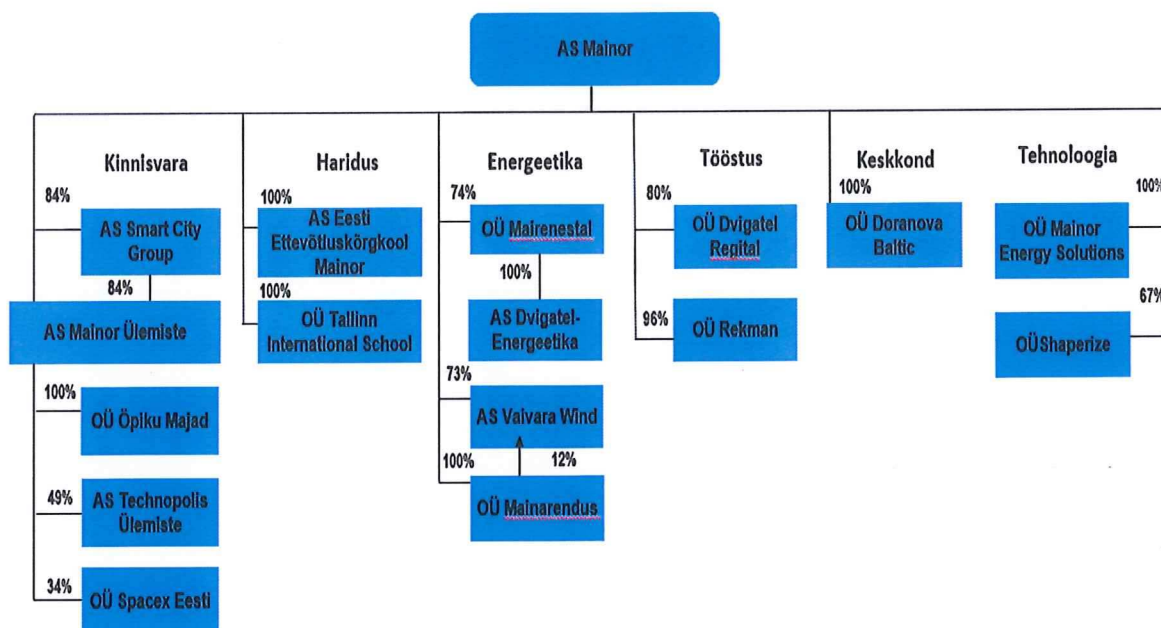
e-posti aadress: mainor@mainor.ee

veebilehe aadress: www.mainor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	14
Konsolideeritud bilanss	14
Konsolideeritud kasumiaruanne	16
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	17
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	18
Raamatupidamise aastaaruande lisad	19
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	19
Lisa 2 Raha	24
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	25
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksud	26
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	27
Lisa 6 Varud	28
Lisa 7 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	28
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	29
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	30
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	31
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	33
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	34
Lisa 13 Kapitalirent	34
Lisa 14 Kasutusrent	35
Lisa 15 Laenukohustised	37
Lisa 16 Võlad ja ettemaksud	39
Lisa 17 Eraldised	39
Lisa 18 Sihtfinantseerimine	40
Lisa 19 Aktsiakapital	41
Lisa 20 Müügitulu	41
Lisa 21 Muud äritulud	42
Lisa 22 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	42
Lisa 23 Turustuskulud	42
Lisa 24 Üldhalduskulud	43
Lisa 25 Tööjõukulud	43
Lisa 26 Muud ärikulud	43
Lisa 27 Muud finantstulud ja -kulud	43
Lisa 28 Tulumaks	44
Lisa 29 Seotud osapooled	44
Lisa 30 Sündmused pärast aruandekuupäeva	45
Lisa 31 Konsolideerimata bilanss	46
Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne	47
Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	48
Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	49
Aruande allkirjad	50
Vandeauditiitori aruanne	51

TEGEVUSARUANNE



Mainori missiooniks on strateegilise investorina targalt investeerides ja äri arendades osaleda aktiivselt Eesti riigi majanduse edu ja jätkusuutlikuse tagamisel ning olla eestvedajaks.

2017. aastal Mainori kontsern tegeles jätkuvalt arendusprojektide väljatöötamise ja elluviimisega. Põhitähelepanu oli suunatud Ülemiste City ärilinnaku arendamisele, AS Mainor Ülemiste kinnisvaraprojektidele- uute hoonete ehitamisele ja vanade renoveerimisele.

2017. aastal jätkus investeerimis- ja arendustegevus ASis Mainor Ülemiste ja ASis Technopolis Ülemiste, millest AS Mainor Ülemiste omab 49%. Suurenesid üüritulu ja üüritavate pindade täituvus. Üüriti lõpuni välja Õpiku Maja paaristornide A hoone, kus on 14 755 m² üüritavat pinda. Alustati Õpik B hoone ehitamisega, mis valmib 2018. aasta teises pooles, pärast mida saab galeriiga ühendatud Õpiku paaristornidest Eesti suurim kontorihoone. Seejärel ületab Ülemiste City kontoripindade maht 130 000 m², olles nii kasvanud Baltikumi suurimaks kontorilinnakuks. ASi Mainor korraldamisel rajatakse Õpik B bürootorni 1. korrusele Rahvusvaheline Maja, mille eesmärk on pakkuda välisspetsialistidele vajalikku infot ja teenuseid ühest kohast, et neil oleks võimalik Eestis sujuvamalt kohaneda. Rahvusvahelise maja avamine on plaanis 2018. aasta sügisel. Õpiku torne ühendavasse galeriisse rajatakse

uued ruumid e-Estonia showroom tarvis ning kaks kaasaegse tehnoloogiaga varustatud konverentsiruumi. Alustati kinnistul Sepise tn 8 asuvasse hoonesse viiekorruselise parkimismaja ehitamist, kuhu tuleb 428 parkimiskohta ja mida ühendab Öpiku B hoonega galerii. Ehitustööd on kavas lõpetada vahetult enne Öpiku büroohoone B torni valmimist 2018. aasta suvel. Alustati samal aadressil asuva vana Dvigateli tehasekompleksi kuulunud telliskivihoone renoveerimist kaasaegseks IT-majaks. Ligi 860- ruutmeetriline hoone renoveeritakse spetsiaalselt IT- ettevõtete jaoks. 1. korrusele rajatakse ruumid kahele uuele restoranile, mis valmivad 2018. aasta sügisel. Ülemiste linnaku vanas tehasehoones aadressil Sepise 10 avas Baltimaade suurim spordiklubide kett MY Fitness oma uue esindusliku spordiklubi, milles asub Eesti klubide suurim jõusaal. Spordiklubis on ujula, kus on 3 ujumisrajaga 25 m bassein. Kinnistul Valukoja 10 asuvas renoveeritud hoones avati 350 ruutmeetril asuv 85- kohaline tipprestoran „Juur“. Seni kasutuna seisev vana tootmishoone aadressil Valukoja 25 kohandati väikeladude kompleksiks. Väljastati ehitusluba hoonekompleksile kinnistul Valukoja 10, kuhu tuleb 13. korruselise majutushoone ja 8. korruselise büroohoone. Hoonesse aadressil Suur-Sõjamäe 10 rajati 82-kohaline hostel-ühiselamu, mis peab eelkõige kindlustama Ettevõtlikõrgkool Mainor ASi tudengite vajadused ja mida on 2018. aastal kavas laiendada 30 koha võrra. Mainori kõrgkooli hoones aadressil Suur-Sõjamäe 10a valmistati ette klassiruumid üldhariduslikule erakoolile Emili Kool ja Tallinna Rahvusvahelisele Koolile. Osteti kinnistu Sepise 7, mida on esialgu kavas kasutada ajutise parkimisplatsina. Edaspidi nähakse ette 13. korruselise büroohoone ehitus, milleks algatatakse detailplaneering.

Valmis Ülemiste Cityt läbiv Tallinna lennujaama viiv trammitee. Tramm liigub 150-meetrise tunneli kaudu Suur-Sõjamäe tänava ja raudtee alt läbi, jõuab süvendis tõustes Keevise tänaval taas maapinnale ning lõpeb tagasipöörderingiga lennujaama juures.

AS Mainor Ülemiste kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on 102 070 tuhat eurot tuhat eurot ja suurenes võrreldes eelmise aastaga 17 260 tuhat eurot. AS Mainor Ülemiste 49% osaluse väärtus ASis Technopolis Ülemiste on 33 517 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 5 888 tuhande euro võrra.

Koos ettevõtetega AS Technopolis Ülemiste, AS Tallinna Lennujaam ja OÜ Ülemiste Center töötatakse välja Euroopa väljaku kontseptsiooni, mis ühendab ehitatava Rail Balticu

reisiterminali kaubandus- ja meelelahutuskeskuste, Tallinna lennujaama ja teiste piirkonna arendustega. Alustati tulevikus ehitatava Rail Balticu reisiterminali kõrval asuvate kinnistute detailplaneeringuga, kuhu on kavas rajada mitmefunktsionaalsed hooned ca 55 000 m² maapealse brutopinnaga. Algatatud on kinnistu Valukoja 7 detailplaneering, mille järgi muudetakse maa kasutamise sihtotstarve tootmismaast ärimaaks ning eralduvale kinnistu osale aadressiga Valukoja 9 kavandatakse kaasaegse koolihoone ehitus.

2016. aasta mais allkirjastasid Tallinna Tehnikaülikool, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, Tallinna Teaduspark Tehnopol, AS Technopolis Ülemiste ja AS Mainor Ülemiste koostöölepingu, millega viis organisatsiooni ühendavad jõud, et tõsta Eesti rahvusvahelist tuntust tehnoloogiariigina, tuua riiki suuri rahvusvahelisi ettevõtteid ning kasvatada teadus- ja arendustegevuse alast koostööd Eesti kõrgkoolide ja ettevõtete vahel. Koostööd Eesti kõrgkoolide ja välisülikoolidega arendatakse eesmärgiga tuua Ülemiste City linnaku ettevõtetele lähemale kõrgkoolide teadmisi (koostööprojektid, teadusuuendused, koostöövõrgustikud etc). Koostööd tehakse targa parkimise, energiasäästlikkuse osas.

2017. aastal jätkus Ülemiste City identiteedi elluviimine. Keskenduti Smart City lahenduste piloteerimisele ja juurutamisele. Arendatakse Ülemiste City uut veebi, käimas on tarkade parkimislahenduste pilootprojekt.

AS Dvigatel-Energeetika, kelle tegevuse tulemuslikkus on tihedalt seotud Ülemiste City kliendibaasi edukusega, saavutas samuti head majandustulemused. Ehitati valmis elektriliitumised Ülemiste City uutele arendusprojektidele. Jätkati investeerimist elektrivõrgu uuendamisse eesmärgiga suurendada töökindlust ja tagada võrgupiirkonnas asuvatele tarbijatele kvaliteetse võrguteenuse osutamine ning jätkuvalt vähendada aktiivenergia kaoprotsenti. 2017. aastal investeeriti elektrivõrgu arenduseks ning töökindluse tõstmiseks 421 tuhat eurot. Teostatud liitumisinvesteeringute hulgas on nii olemasolevatele tarbijatele uute võrguühenduspunktide rajamisega seotud investeeringud, kui ka investeeringud seoses uute tarbimiskohtade liitumisega (Sepise 5) elektrivõrguga. Lennujaama trammiliini taristu liitumiseks elektrivõrguga on rajatud mitmeid uusi liitumispunkte. Lõõtsa 11 kinnistule on rajatud uus alajaam võimaldamaks kahe uue hoone elektriliitumist elektrivõrguga: parkimismaja Lõõtsa 11 ning büroomaja Lõõtsa 12. Järgnevate kinnisvara arenduse etappide ettevalmistuse osas on käimas võrguarenduse strateegiline planeerimine seoses mitmete

käimasolevate detailplaneeringutega. Teostati rida analüüse lokaalsete päikesepaneelide, mikrokoostootmise ja kaugkütte võrgustiku rajamise otstarbekuse osas.

ASi Mainor tütarettevõtja AS Vaivara Wind omab 81 MW tuulejaamade liitumispunkti Balti Soojuselektrijaamas. Viimastel aastatel AS Vaivara Wind tegeleb tuulikute paigutamiseks sobiva maa-ala valikuga ja tuulepargi projekteerimisega Auvere alale. 28. detsembril 2016 maavanema korraldusega kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringus on Auvere ala nimetatud tuulerikkaks alaks.

ASi Mainor 100% omanduses olev OÜ Doranova Baltic pakub erilahendusi saastunud maa-alade, vee- ja prügimajanduse ning taastuenergia valdkonnas alates projekteerimisest, kuni projektide valmimiseni ning hilisema hoolduseni. Ettevõtte jätkab 2014. käivitatud Tartu Aardlapalu prügila koostootmisjaama opereerimist ja prügila hooldust. Koostootmisjaama ja prügila opereerimise kõrvalt tegeletakse aktiivselt keskkonnatoodete müügiga nagu näiteks biopuhastid, sügav kogumismahutid, päikesekollektorid ja saastunud pinnase puhastamise projektide läbiviimise, projektijuhtimisega.

AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor on Eesti suurim erakõrgkool. Koolis õpib 1 412 üliõpilast. Vastuvõtt on viimastel aastatel kasvanud, õppes keskendutakse ettevõtluse ja ettevõtlikkuse edendamisele ning õppekorralduse töötamist toetava õppimise edendamisele. Suurt tähelepanu osutatakse koostööle Ülemiste Citys asuvate firmadega.

ASi Mainor poolt on asutatud uus rahvusvaheline erakool – Tallinna Rahvusvaheline kool, mille eesmärgiks on õppe läbiviimine Rahvusvahelise Bakalauruseõppe Organisatsiooni (IB) õppekava alusel. Avatud on 3 klassi.

Lihtsustati grupi struktuuri – edaspidi AS Mainor keskendub eelkõige kinnisvara arenduse abil teenuste pakkumisele, energeetikasektorile ja haridusklastriale. Otsustati loobuda kitsas sektoris tegutsevatest ettevõtetest, mille edasiarendamine nõuab suuri investeeringuid ja on seotud oluliste äriliste riskidega. Seetõttu müüdi männipuidust mööblit valmistav OÜ Askala ja alustati lihtsat allhanget teostava OÜ Dvigatel Regital likvideerimist.

Tootmisettevõtetest arendatakse akende ja uste tootmise ning müügiga tegelevat OÜd Rekman. On suudetud leida püsivad ja stabiilsed partnerid Soome turul, kellega jätkatakse

tihedat koostööd. Soome turu maht moodustas 2017. aastal 32%. Tänu 2017. aastal tehtud investeeringutele uueneb tootmise seadmeпарк, mis tagab suurema võimekuse, kulude kokkuhoiu ja parema kvaliteedi partneritele. Konkurentsivõime tõstmiseks realiseeritakse arendusprogramm ja timmitakse tootmist. Kogu OÜ Rekmani müük, tootmine, sisseost ja planeerimine hakkab olema ühes programmis PrefSuite.

Finantstulemused

Kontserni konsolideeritud käive oli 2017. aastal 19 448 (2016: 17 730) tuhat eurot. Kontserni puhaskasum oli kokku 7 699 (2016: 4 897) tuhat eurot, millest ASi Mainor omanikele kuuluv kasum oli 5 134 (2016: 3 067) tuhat eurot.

Kontserni töötajatele arvestati 2017. a töötasu 3 750 (2016: 3 619) tuhat eurot, millest 592 (2016: 535) tuhat eurot moodustas juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasu. AS Mainor grupi ettevõtetes töötas 2017. aasta lõpul 166 (2016: 219) inimest.

AS Mainor konsolideeritud bilansi olulisemad finantssuhtarvud:

Olulisemad finantssuhtarvud:	2017	2016
1. Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	9,63	6,68
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	5,01	3,74
3. Käibe ärirentaablus (%)	52,54	36,58
4. Käibe puhasrentaablus (%)	39,59	27,62
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	2,43	3,10

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajalise kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Investeeringud

Kontsernis tervikuna investeeriti 2017. aastal 17 329 tuhat eurot, millest kinnisvaraobjektidesse 15 821 tuhat eurot, põhivara osteti 1 319 tuhande euro eest ja muid

investeeringuid tehti 189 tuhande euro eest. Investeeringuteks kasutati põhiliselt pangalaene ja emiteeritud võlakirju.

Dividendid

Kontsernil ei ole püsivat ega kindlaksmääratud kohustust maksta oma aktsionäridele regulaarselt dividende. Juhatus soovitusel kasumi jaotamiseks põhinevad finantstulemustel, käibekapitali nõuetel, investeerimisvajadustel ja strateegilistel kaalutlustel. Dividendide väljamaksmisel on eelisõigus B ja C aktsiaid omavatel aktsionäridel 15% aktsia nimiväärtusest. 2017. aastal maksid grupi ettevõtted konsolideerimisgrupist väljapoole dividende 1 094 tuhat eurot, millest AS Mainor aktsionäridele makstud dividendid moodustasid 842 tuhat eurot.

OLULISED SÜNDMUSED 2017. AASTAL

AS Mainor

Läbi aegade on ASi Mainor tegevusteks olnud konsulteerimine ja äriprojektide arendamine. Hetkel on Mainori põhitegevuseks Ülemiste City Targa Äri Linna arendamine, gruppi kuuluvate ettevõtete tegevuse strateegiline juhtimine, Ülemiste City haridusklastri loomine ning kinnisvara haldamine Tallinnas Paneeli 4 asuvatel kinnistutel.

Olulised sündmused 2017. aastal:

1. Arendati edasi Ülemiste City Targa Äri Linna kontseptsiooni, uusi atraktiivseid, innovaatilisi teenuseid, Ülemiste ühisterminali ja Euroopa väljaku kontseptsiooni. Eestisse tulevatele välispetsialistidele vajalike teenuste osutamiseks luuakse Mainor AS eestvedamisel Ülemiste Citysse Rahvusvaheline Maja ;
2. Kinnitati tütar- ja sidusettevõtjate arengustrateegiad;
3. 2017. aasta sügisel alustas tööd Tallinna Rahvusvahelise Kool (IB õppekava);
4. Investeeriti Rekman OÜ-sse tootmistingimuste parandamiseks ja tootlikkuse tõstmiseks. Koostöös üürnikega töötatakse välja Paneeli 4 kinnistu arengukava;
5. Kehtestati Auvere tuulepargi eriplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise I etapp.

AS Smart City Group

AS Smart City Group on ettevõtte, mis loob uut tüüpi ärikeskkondi Targa Äri Linna kontseptsiooni järgi. Ettevõtte tuumikomanikuks on AS Mainor (83,47%). ASil Smart City Group on tütaretevõtte AS Mainor Ülemiste, osalus 83,84%.

2017. aastal ettevõtte nõustas ja koordineeris oma tütaretevõtte AS Mainor Ülemiste ja tema tütaretevõtte OÜ Öpiku Majad tegevust uute arendusprojektide väljatöötamisel ja ellu viimisel.

AS Mainor Ülemiste

2017. aastal ettevõtte tegeles eelkõige uute hoonete ehitamise, olemasolevate renoveerimise, korda tehtud pindade väljaüürimisega ning uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega. Kokku investeeriti 2017. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 15 835 tuhat eurot. Keskmine üürihind tõusis 36% võrra. Käive moodustas 2017. aastal 7 686 tuhat eurot (2016: 5 729 tuhat eurot). Ettevõtte puhaskasum oli 8 522 tuhat eurot. Dividende maksti 840 tuhat eurot.

OÜ Mairenestal

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

2017. aasta kujunes firmale edukaks. Põhiülesandeks oli tütaretevõtte kasumliku tootmise ja tootmispotentsiaali säilitamine ning innovaatiliste projektide arendamine, tütaretevõtte tulevikustrateegia määramine ning kooperatsiooni arendamine kontserni tingimustes. OÜ Mairenestal omab 100%-lise osalusega tütaretevõtet AS Dvigatel-Energeetika.

AS Dvigatel-Energeetika

AS Dvigatel-Energeetika tegevusaladeks on elektrienergia ja vee müük ning kanalisatsiooniteenuste osutamine, elektri võrguteenuste osutamine ettevõtte omanduses oleva jaotusvõrgu kaudu, elektritööd, ehitamine, energeetiliste kommunikatsioonide korrashoid ja teenindus, tõsteseadmete hooldus- ning remonditööde teostamine ja

järelevaataja teenuse osutamine, gaasipaigaldiste kasutamise järelevalve teenuste osutamine, maaaluste siderajatiste rent.

2017. majandusaasta kujunes äriühingule edukaks, müügitulu moodustas 3 031 tuhat eurot, sellest elektrienergia müügi ja elektrivõrgu kaudu võrguteenuse osutamine 2 271 tuhat eurot. Elektrienergia müügi ja elektrivõrgu kaudu võrguteenuste osutamise lepingud on sõlmitud 31 kliendiga. Mitmele tarbijale ehitati uued võrguühenduspunktid. 2017.aasta jooksul on teostatud remont-hooldustöid ning kauglugemise seadmete paigaldustöid summas 108 tuhat eurot. Teenustöid on osutatud elektri-, gaasi- ning tõsteseadmete remondi, hoolduse ning ehituse valdkonnas. Vee müügi ja heitvee ärajuhtimise maht 2017. majandusaastal oli 19,6 tuhat m³ ning aastakäive moodustas 123 tuhat eurot. Vee müügi ja kanaliseerimise teenuse osutamise lepingud on sõlmitud 12 kliendiga.

AS Vaivara Wind

AS Vaivara Wind põhitegevusalaks on tuuleenergiast elektrienergia tootmise projektide arendamine. 2016. aasta märtsis Vaivara Vallavolikogu algatas Auvere tuulepargi eriplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise. Vaivara Wind AS on sõlminud Skepast&Puhkim OÜga on tuulepargi eriplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise konsultatsioonilepingu. Eeltööde käigus on selgunud, et tuuleparkide ala asukoha valik on otstarbekas, kuna selle vahetus läheduses asub juba 17 tuulikust koosnev tuulepark, ala läheduses on võimalik suuremahuliselt liituda elektri põhivõrguga. Samuti on arvesse võetud asjaolu, et ala lähedale ei jää elamuid, ala jääb tööstusmaastike vahele ja ei oma olulist väärtust keskkonnakaitse aspektist. Valminud on Vaivara valla eriplaneering „Auvere tuulepark“ asukoha eelvalik ja KSH I etapp. 28.09.2017 toimus projekti avalik arutelu. Arutelu käigus märkusi ei esitatud. Vaivara vallavalitsus kiitis I etapi heaks. Vaivara vallavolikogu kinnitas eriplaneeringu 11.10.2017. Järgnevaks etapiks on tuulikute asukoha eelvaliku tegemine, eelvaliku otsuse eelnõu koostamine, kooskõlastamine ja arvamuste küsimine, avalik väljapanek ja tulemuste avalik arutelu.

AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor

ASi Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor missioon on ettevõtliku eluhoiaku kujundamine ühiskonnas. Selle täitmiseks edendab kõrgkool ettevõtluspõhist õpet ja loomemajandust, teeb regionaalset ja rahvusvahelist koostööd kohalike omavalitsuste, ettevõtete ja õppeasutustega. Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor peab oluliseks kõrghariduse kättesaadavust võimalikult paljudes regionaalsetes keskustes ning kõigis ea- ja ühiskonnagruppides. 2017 aastal alustas õpinguid 439 esmakursuslast, neist üle 120 välisüliõpilase. Viiakse läbi ettevõtetele suunatud rakendusuringuid ja arendustegevust, kujunenud on koostöö Ülemiste City ettevõtetega. Loodud on väga kvaliteetne, kaasaegne õppija vajadusi toetav e-õppe ja e-õppekorralduse keskkond.

Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor on edukalt läbinud kvaliteedihindamised, omandades institutsionaalse akrediteeringu 7 aastaks. Möödunud aastal toimunud õppekavagruppide kvaliteedihindamise eduka läbimise tulemusena on Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor saanud tähtajatu õppe läbiviimise õiguse Ärinduse ja halduse õppekavagrupis nii rakenduskõrghariduse kui ka magistriõppe tasemel ja Kunstide õppekavagrupis rakenduskõrghariduse tasemel. Isikuteeninduse õppekavagrupis on EEK-le antud tähtajaline õppe läbiviimise õigus kolmeks aastaks. Uue õppekavagrupina anti EEK-le õpetamisõigus Informaatika ja infotehnoloogia õppekavagrupis (kuni 31.12.2020), kus on kavas läbi viia inglise keelset õpet. EEK on oluliselt suurendanud müügitulusid ning jõudnud kasumisse. Äritulud suurenesid võrreldes 2016. aastaga 12%.

Tallinna Rahvusvaheline kool

AS Mainor peab äärmiselt oluliseks rahvusvahelise üldhariduskooli olemasolu Ülemiste City linnakus, kuhu on üha enam koondumas rahvusvahelisi ettevõtteid ning kus töötab rohkearvuliselt kõrgkvalifitseeritud välismaiseid juhte ja tippspetsialiste.

Tallinna Rahvusvaheline Kool avati 2017. aastal. Kool hakkab pakkuma inglisekeelset haridust – alguses kuni 3 aastast Eesti riikliku õppekava alusel, edaspidi IB (*International Baccalaureate*) õppekava alusel. TRK on rahvusvaheline üldhariduskool, mis katab perspektiivis täistsükli

algklassidest kuni gümnaasiumi lõpuni. 2017. aastal alustati õpet samas hoones Eesti Ettevõtluskõrgkooliga Mainor. Teisel õppeaastal kolitakse Keevise 2 ruumidesse, kus avatakse lisaks veel 3 uut klassi. 2018. aastal on kavas õpilaste arvu suurendada 65-ni. Alustatakse IB akrediteeringu protsessi, eesmärgiga saavutada kandidaadi staatus 2018. aastal. Koos Mainor Ülemiste AS-iga töötatakse välja Ülemiste Citysse uue koolikompleksi rajamise kontseptsiooni. Arendatakse koostööd teiste IB koolidega, otsitakse koostöö võimalusi.

OÜ Rekman

OÜ Rekman tegeleb akende ja uste tootmise ning müügiga. Tootevalik hõlmab puidust ning puitaluumiinium ühe- ja kaheraamseid aknaid, erinevaid sise-ja välisuksi. 2017. müügitulu moodustas 4 558 tuhat eurot ning kasvas võrreldes eelmise aastaga 41%. Brutokasum oli 274 tuhat eurot. Eesti ehitusturul tehakse koostööd suurte ehitusettevõtetega, samuti täideti väiketellimusi. 2017. aastal valmistati aknaid Ülemiste City uutele ärihoonetele. Rakendati meetmeid tootmise efektiivsuse suurendamiseks läbi juhtimise süstematiseerimise ja tootmise digitaliseerimise. OÜ Rekman põhieesmärgiks 2017. aastal oli ekspordi osakaalu suurendamine Soome suunal. Saavutati usaldus ettevõtte vastu ja sõlmiti mitmeid koostöösidemeid suuremate ehitusfirmadega. Rakendati tegevusi, mis toetavad järjest suuremat liikumist seeriaakende turule, kus põhitellijaks on uusehituste arendajad.

OÜ Doranova Baltic

Ettevõtte missiooniks on keskkonnaprobleemide lahendamine innovatiivsete toodete ja täisteenuste abil. OÜ Doranova hooldab ja käitab Tartu linnavalitsuse hankel Aardlapalu prügilat. Oluliselt kasvas jäätmete süvamahutite müük. Alates 2016.aasta algusest on ettevõtte keskendunud uute keskkonnatoodete leidmisele ja turustamisele. Jätkatakse uute tegevussuundade otsinguid läbi startup ettevõtlus programmide. Koostöös Dvigatel-Energeetika AS-iga koostatakse Ülemiste City kaugkütte arendamise kontseptsiooni. Potentsiaalsete suurklientidega jätkub pakkumuste diskussioon biometaaniga jaamade ehitamiseks.

KONTSERNI TEGEVUS 2018. MAJANDUSAASTAL

Kontserni põhitegevuseks 2018. aastal on arendusprojektide teostamine ASis Mainor Ülemiste ja tema tütarettevõttes OÜ Öpiku Majad – ehitatakse valmis 13. korruseline Öpik B büroohoone, Sepise 8 IT maja ja Sepise 8 parkimismaja esimene järjekord. Ettevalmistakse Valukoja 10 bürootorni ja majutusmaja ehitamise alustamine. Töötatakse välja ja võetakse Ülemiste Citys kasutusele Targa linna lahendused (Ülemiste City veeb/teenuste platvorm, parkimislahendus). Tegevust alustab Ülemiste City Rahvusvaheline Maja.

Arendatakse edasi haridusklastrit, valmib Ülemiste City kaasaegse koolihoone kontseptsioon.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 632	460	2
Finantsinvesteeringud	33 518	28 041	3
Nõuded ja ettemaksed	2 577	3 316	4
Varud	704	1 197	6
Kokku käibevarad	38 431	33 014	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2	2	
Nõuded ja ettemaksed	1 442	529	4
Kinnisvarainvesteeringud	101 452	82 573	10
Materiaalsed põhivarad	11 834	14 241	11
Immateriaalsed põhivarad	618	572	12
Kokku põhivarad	115 348	97 917	
Kokku varad	153 779	130 931	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 626	5 505	15
Võlad ja ettemaksed	5 143	5 046	16
Eraldised	47	46	17
Kokku lühiajalised kohustised	15 816	10 597	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	57 524	46 658	15
Võlad ja ettemaksed	351	178	16
Eraldised	200	204	17
Kokku pikaajalised kohustised	58 075	47 040	
Kokku kohustised	73 891	57 637	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	10 430	10 430	19
Ülekurss	201	201	
Oma aktsiad	-5 416	-5 436	
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 223	39 056	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 134	3 067	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	52 615	48 361	

Vähemusosalus	27 273	24 933	
Kokku omakapital	79 888	73 294	
Kokku kohustised ja omakapital	153 779	130 931	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	19 448	17 730	20
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 629	-11 960	22
Brutokasum (-kahjum)	6 819	5 770	
Turustuskulud	-630	-794	23
Üldhalduskulud	-3 520	-3 310	24
Muud äritulud	7 635	5 206	21
Muud ärikulud	-86	-391	26
Ärikasum (kahjum)	10 218	6 481	
Intressikulud	-2 250	-1 657	
Muud finantstulud ja -kulud	-6	115	27
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 962	4 939	
Tulumaks	-263	-42	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 699	4 897	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 134	3 067	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 565	1 830	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 218	6 481	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	758	815	10,11,12
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	43	335	
Muud korrigeerimised	-7 424	-5 030	3,10,21
Kokku korrigeerimised	-6 623	-3 880	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-174	-703	
Varude muutus	493	-256	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	103	1 097	
Kokku rahavood äritegevusest	4 017	2 739	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-984	-1 481	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	51	163	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 571	-15 922	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	120	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5	-83	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	19	16	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-147	-263	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	562	264	3
Antud laenud	-9	-37	
Antud laenude tagasimaksud	8	498	
Laekunud intressid	26	80	
Laekunud dividendid	0	868	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16 050	-15 777	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	28 731	23 790	
Saadud laenude tagasimaksud	-11 552	-9 534	
Arvelduskrediidi saldo muutus	86	880	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-224	-226	13
Makstud intressid	-2 485	-1 618	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	73	81	19
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-74	-3	19
Makstud dividendid	-1 094	-981	
Makstud ettevõtte tulumaks	-256	-25	28
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 205	12 364	
Kokku rahavood	1 172	-674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	460	1 134	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 172	-674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 632	460	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Kokku
						Vähemusosalus	
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	10 430	201	-5 509	1 043	39 801	23 340	69 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	3 067	1 830	4 897
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-720	-237	-957
Muud muutused omakapitalis	0	0	73	0	-25	0	48
31.12.2016	10 430	201	-5 436	1 043	42 123	24 933	73 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	5 134	2 565	7 699
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-879	-252	-1 131
Muud muutused omakapitalis	0	0	20	0	-21	27	26
31.12.2017	10 430	201	-5 416	1 043	46 357	27 273	79 888

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud omaaktsiate ostude ja müükide vahe ning vähemusosaluse muutus seoses OÜ Shaperize likvideerimisega.

Vaata ka lisa 19 ja 29

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Mainor konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiohuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandusaasta algas 01.jaanuar 2017.a ja lõppes 31.detsember 2017.a.

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

Konsolideeritud aruande koostamine

AS Mainor on Eestis registreeritud äriühing. Seisuga 31.12.2017 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt AS Mainor ja tema tütarettevõtted AS Smart City Group (konsolideeritud, tütarettevõtted AS Mainor Ülemiste, OÜ Öpiku Majad), OÜ Mairenestal (konsolideeritud, tütarettevõtte AS Dvigatel-Energeetika), OÜ Dvigatel Regital, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, OÜ Rekman, OÜ Mainarendus, AS Vaivara Wind, OÜ Mainor Energy Solutions, OÜ Doranova Baltic ja OÜ Tallinn International School. Kontserni koosseisu kuulunud OÜ Askala on konsolideeritud kasumiaruandesse ja aastaaruande lisadesse kuni müügini 2017.aasta augustis. OÜ Shaperize 2017. aastal majandustegevust ei toimunud ning 2017. aasta algul alustati likvideermismenetlust. Ettevõtte kustutati 21.02.2018.

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

Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisu eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetega. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta.

Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad on loetatud ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütar- ja sidusettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Tütar- ja sidusettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

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

Sidusettevõtete kajastamine konsolideeritud bilansis

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

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

Konsolideeritud aruandes ja emaettevõtte konsolideerimata aruandes on investorettevõtetele sidusettevõtetele aastaaruande koostamisel ümber hinnatud kapitaliosaluse meetodil.

AS Technopolis Ülemiste kajastamine ASi Mainor konsolideeritud bilansis

Tulenevalt asjaolust, et :

a) AS Technopolis Ülemiste tegevus on integreeritud kontserni tütar- ja sidusettevõtete kinnisvara arendamise strateegiaga, arvestab AS Mainor kontserni AS Technopolis Ülemiste äritegevust seotuks oma olulise äritegevuse valdkonnaga; ning

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

Vastavalt sõlmitud ASi Technopolis Ülemiste aktsionäride lepingule on ASile Mainor Ülemiste antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on ASil Mainor Ülemiste õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks ASile Mainor Ülemiste kuuluvad ASi Technopolis Ülemiste aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuu kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga. Lähtudes kontserni plaanidest ja nõukogu poolt antud korraldusest tegeleda ASi Technopolis Ülemiste aktsiate hindamise ja müügitehingu ettevalmistamisega, loeb juhatus põhjendatult ASi Technopolis Ülemiste aktsiate väärtuse kajastamise bilansis seisuga 31.12.2017 lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglase väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna. Tütar- ja sidusettevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele finantstuluna v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-, ühis- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses, muutusega läbi kasumiaruande soetamisega seotud kulutused.

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

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

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

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

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

kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Raha

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

Rahavoogude aruanne

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

Varud

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2017 hinnati ehitusõiguse väärtuse ja tuleviku rahavoo põhjal.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kasumiaruandes real "Muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "Muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Firmaväärtus

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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

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

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

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

Bilansis on immateriaalne põhivara kajastatud jääkmaksumuses.

Vara väärtuse vähenemine

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

Rendid

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

Ettevõtte rendileandjana

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

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

Ettevõtte rentnikuna

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

suhtes

sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

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

Finantskohustised

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

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

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

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Tingimuslike kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Omaaktsiad

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

Sihtfinantseerimine

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

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

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

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

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

Tulud

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

Liitumistasud

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub

sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksma. Alternatiivina võib saadud liitumistasude võrra vähendada liitumiseks ehitatud põhivara soetusmaksumust.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Aruandeaastal oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisa 28.

Seotud osapooled

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	5	1
Arvelduskontod	1 627	459
Kokku raha	1 632	460

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

Seisuga 31.12.2017 oli kontsernikonto vabade rahaliste vahendite saldo oli 102 tuhat eurot ja kontsernikontost välja jäävate rahaliste vahendite jääk oli seisuga 31.12.2017 1 525 tuhat eurot.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2015	393	24 995	25 388
Soetamine	-263	0	-263
Müük müügihinnas või lunastamine	264	0	264
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	18	3 502	3 520
Muud	0	-868	-868
31.12.2016	412	27 629	28 041
Soetamine	147	0	147
Müük müügihinnas või lunastamine	-562	0	-562
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	4	5 888	5 892
31.12.2017	1	33 517	33 518

AS Mainor müüs 2017. aasta algul aktsiate ja osadena kajastatud Nordea Bank Eesti filiaali hallata oleva väärtpaperiportfelli. Müügikasum oli 4 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2017 on kajastatud aktsiate ja osadena Technopolis OY aktsiad summas 1 tuhat eurot.

Muude aktsiatena on kajastatud AS Technopolis Ülemiste aktsiad. Seisuga 31.12.2017 on AS Technopolis Ülemiste omakapital 68 403 tuhat eurot ja AS Smart City Group tütarettevõtte ASi Mainor Ülemiste osaluse väärtus 33 517 tuhat eurot.

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

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 823	1 823	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 301	2 301	0	0	5
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-478	-478	0	0	5
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 097	124	973	0	29
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	224	224	0	0	4
Muud nõuded	532	63	469	0	
Laenuõuded	10	10	0	0	
Intressinõuded	25	2	23	0	
Viitlaekumised	497	51	446	0	
Ettemaksed	256	256	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	256	256	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	87	87	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 019	2 577	1 442	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 350	1 350	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 630	1 630	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-280	-280	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 301	1 110	191	0	29
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	542	542	0	0	4
Muud nõuded	434	96	338	0	
Laenuõuded	25	25	0	0	
Intressinõuded	18	2	16	0	
Dividendinõuded	0	0	0	0	
Viitlaekumised	391	69	322	0	
Ettemaksed	130	130	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	123	123	0	0	
Muud makstud ettemaksed	7	7	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	88	88	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 845	3 316	529	0	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	2 301	1 630
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-478	-280
Kokku nõuded ostjate vastu	1 823	1 350

2017. aastal kanti kuludesse nõudeid ostjate vastu summas 363 (2016: 132) tuhat eurot ning lootusetuks tunnistati nõudeid summas 165 (2017: 142) tuhat eurot
Vaata lisa 24 ja 27.

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	245	272
Lõpetamata toodang	150	234
Valmistoodang	244	576
Müügiks ostetud kaubad	65	115
Kokku varud	704	1 197

Varudena kajastatakse laos olevaid materjale, mis on ostetud järgnevate perioodide tellimuste täitmiseks ja müügiks ostetud kaupu. Varusid 2017. aastal hinnati alla 31 (2016: 9) tuhande euro ulatuses. Vaata lisa 22.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	23
Käibemaks	0	82	490	0
Üksikisiku tulumaks	0	75	0	89
Erisoodustuse tulumaks	0	4	0	0
Sotsiaalmaks	0	147	0	173
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	8
Töötuskindlustusmaksed	0	10	0	11
Aktsiisimaks	0	12	0	12
Ettemaksukonto jääk	224		52	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	224	335	542	316

Vaata ka lisa 4 ja 16.

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11432659	AS Smart City Group	Eesti	Kinnisvara haldus	83.47	83.47
11150843	AS Mairenestal	Eesti	Varahaldus	73.75	73.75
12028535	AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	Eesti	Rakenduskõrgkool	100	100
10571152	OÜ Dvigatel Regital	Eesti	Metallitööd	80.25	80.25
10725603	OÜ Askala	Eesti	Puidust mööbli tootmine	100	0
10093586	OÜ Rekman	Eesti	Puidust uste ja akende tootmine	95.71	95.71
11994297	OÜ Vaivara Wind	Eesti	Tuuleparkide rajamine	73	73
11025428	OÜ Doranova Baltic	Eesti	Keskkonnakaitse	100	100
11092301	OÜ Mainarendus	Eesti	Varahaldus	100	100
12131730	OÜ Mainor Energy Solutions	Eesti	Mehaaniline metallitöötlus	100	100
12819142	OÜ Shaperize	Eesti	3D printimine	67	67
14092164	OÜ Tallinn International School	Eesti	Põhiharidus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
AS Smart City Group	49 992	0	0	-587	5 712	0	55 117
AS Mairenestal	3 692	0	0	0	808	0	4 500
AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	433	0	0	0	100	0	533
OÜ Dvigatel Regital	408	0	0	0	-331	0	77
OÜ Askala	5	0	-5	0	0	0	0
OÜ Rekman	0	0	0	0	-362	362	0
OÜ Vaivara Wind	633	0	0	0	-4	0	629
OÜ Doranova Baltic	127	0	0	0	8	0	135
OÜ Mainarendus	102	0	0	0	0	0	102
OÜ Mainor Energy Solutions	0	0	0	0	0	0	0
OÜ Shaperize	0	0	0	0	0	0	0
OÜ Tallinn Interantional School	0	0	0	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	55 392	0	-5	-587	5 931	362	61 093

1. AS Smart City group - konsolideeritud, omakapital 2017. aastal 66 032 (2016:59 893) tuhat eurot. AS Smart City Group tütarettevõtte on AS Mainor Ülemiste, omakapital 2017. aastal 86 587 (2016: 81 111) tuhat eurot ja OÜ Öpiku Majad, mille omakapital 2017. aastal oli 13 925 (2016:11 720) tuhat eurot;

2. OÜ Mairental - konsolideeritud, omakapital 2017. aastal 6 101 (2016:5 006) tuhat eurot;

3. AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor - omakapital 2017. aastal 533 (2016: 433) tuhat eurot;

4. OÜ Dvigatel Regital - omakapital 2017. aastal 97 (2016: 509) tuhat eurot;

5. OÜ Rekman - omakapital 2017. aastal -187 (2016: -359) tuhat eurot;

6. AS Vaivara Wind - omakapital 2017. aastal 863 (2016: 868) tuhat eurot;

7. OÜ Doranova Baltic - omakapital 2017. aastal 135 (2016: 127) tuhat eurot;

8. OÜ Mainarendus - omakapital 2017. aastal 102 (2016: 102) tuhat eurot;

9. OÜ Shaperize - omakapital 2017. aastal 0 (2016: -24) tuhat eurot;

2017. aasta märtsis alustati OÜ Shaperize likvideerimismenetlust ja ettevõtte kustutati 21.02.2018.

10. OÜ Tallinn International School - omakapital oli 31.12.2017 - 161 (2016: -9) tuhat eurot.

11. OÜ Dvigatel Regital - omakapital 2017. aastal 97 (2016: 509) tuhat eurot.

2017. aasta septembris alustati OÜ Dvigatel Regital likvideerimismenetlust.

2017. aasta augustis müüdi OÜ Askala osa.

Real "Muud muutused" on kajastatud täiendav sissemakse OÜ Rekman omakapitali 362 tuhat eurot.

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määär (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12783421	OÜ SpaceX Eesti	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	34	34

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
OÜ SpaceX Eesti	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0	0

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	470	470
Akumuleeritud kulum	-16	-16
Jääkmaksumus	454	454
Müügid	-190	-190
Amortisatsioonikulu	-14	-14
Ümberliigitamised	-137	-137
31.12.2016		
Soetusmaksumus	140	140
Akumuleeritud kulum	-27	-27
Jääkmaksumus	113	113
Amortisatsioonikulu	-6	-6
31.12.2017		
Soetusmaksumus	140	140
Akumuleeritud kulum	-33	-33
Jääkmaksumus	107	107

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	65 010
Ostud ja parendused	15 922
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 528
31.12.2016	82 460
Ostud ja parendused	15 821
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	986
Ümberliigitamised	2 078
31.12.2017	101 345

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 247	3 782
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-702	-331
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	120

Kogu kinnisvarainvesteeringute saldost 102 070(2016: 84 810) tuhat eurot moodustab Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus, millest: 76 390 tuhat eurot (2016: 58 510 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi rendi rahavoogude, ning 25 680 tuhat eurot (2016: 26 300 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üürtav pind 98,5 tuhat m²; lähtunud olemasolevast renditasemest 1,5 – 18,0 eurot/m², vakantsist kuni 5%, diskontomäär 8,9-10,4%, kapitalisatsioonimäär 7,6-10% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 288 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2018 kuni 2033. Ehituskulu varieerub alates 200 eurot/m² parkimismaja ehitamise puhul, 520 eurot/m² tööstuspindade puhul, kuni 820 euron/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,1 eurot/m² ja 10,5 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 50% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5% peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimääraks kontorite puhul 8% ja tööstushoonete puhul 8,5%.

Kontserni ettevõtte AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor kasutab Pärnus asuva kinnisvarainvesteeringu kajastamisel soetusmaksumuse meetodit, kuna Pärnus puudub sarnaste hoonete osas aktiivne turg, ei ole investeeringu õiglast väärtust 31.12.2017 seisuga mõistliku rahakulu ja pingutusega võimalik määrata. Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 15 821 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 250 tuhat eurot), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 15 922 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 408 tuhat eurot). Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 15.

Kinnisvarainvesteeringutelt saadud müügitulu on ka kajastatud lisas nr. 20, õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumeid/-kahjumeid vaata lisast 21 ja 26.

Vaata ka lisa 14.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015							
Soetusmaksumus	15	12 991	2 984	901	893	893	17 784
Akumuleeritud kulum	0	-2 120	-1 334	-379	0	0	-3 833
Jääkmaksumus	15	10 871	1 650	522	893	893	13 951
Ostud ja parendused	0	483	512	230	28	28	1 253
Amortisatsioonikulu	0	-298	-255	-121	0	0	-674
Müügid	0	0	-6	-152	0	0	-158
Ümberliigitamised	0	145	0	0	-8	-8	137
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	8	0	0	-8	-8	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	137	0	0	0	0	137
Muud muutused	0	-265	0	-3	0	0	-268
31.12.2016							
Soetusmaksumus	15	13 619	3 491	971	913	913	19 009
Akumuleeritud kulum	0	-2 683	-1 590	-495	0	0	-4 768
Jääkmaksumus	15	10 936	1 901	476	913	913	14 241
Ostud ja parendused	0	1 034	285	97	45	45	1 461
Amortisatsioonikulu	0	-282	-252	-87	0	0	-621
Müügid	0	0	-83	0	0	0	-83
Ümberliigitamised	0	-2 065	-13	0	0	0	-2 078
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	-2 065	-13	0	0	0	-2 078
Muud muutused	0	-88	-757	-216	-25	-25	-1 086
31.12.2017							
Soetusmaksumus	15	12 588	2 110	549	933	933	16 195
Akumuleeritud kulum		-3 053	-1 029	-279	0	0	-4 361
Jääkmaksumus	15	9 535	1 081	270	933	933	11 834

Real "Ostud ja parendused" kajastuvad 2017.aastal kapitaliseeritud tehnovõrkude ehitusmaksumus summas 647 tuhat eurot.

Real "Muud muutused" on kajastatud 2017. aastal kontserni ettevõtete AS Dvigatel- Energeetika ja OÜ Mairenestal poolt tehtud ehitustööde käigus asendatud ning põhivarade hulgast maha kantud põhivara jääkväärtus ning kontsernist lahkunud OÜle Askala kuulunud põhivara.

31.12.2017 võeti 50% kontserni emaettevõtte ASi Mainor Tallinnas aadressil Betooni 13 asuvast hoonest kasutusele kinnisvarainvesteeringuna. Kontserni ettevõtte OÜ Öpiku Majad klassifitseeris põhivarast kinnisvarainvesteeringutesse seadmeid summas 13 tuhat eurot.

Vaata ka lisa 10.

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	115	506	25	242	5	893
Akumuleeritud kulum	-23	-276	-25	-98		-422
Jääkmaksumus	92	230	0	144	5	471
Ostud ja parendused	0	12	3	84	129	228
Amortisatsioonikulu	-23	-66	0	-38	0	-127
Ümberliigitamised	0	8	0	11	-19	0
31.12.2016						
Soetusmaksumus	115	526	28	337	115	1 121
Akumuleeritud kulum	-46	-342	-25	-136	0	-549
Jääkmaksumus	69	184	3	201	115	572
Ostud ja parendused	0	0	67	8	114	189
Amortisatsioonikulu	-23	-56	-43	-9	0	-131
Mahakandmised	0	0	0	-79	0	-79
Ümberliigitamised	0	36		50	-86	0
Muud muutused	0	-9	0	76	0	67
31.12.2017						
Soetusmaksumus	115	553	95	392	143	1 298
Akumuleeritud kulum	-69	-398	-68	-145	0	-680
Jääkmaksumus	46	155	27	247	143	618

Lõpetamata projektide all kajastuvad ASi Mainor tütarettevõtte AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor uute õppekavade arendused ja muu immateriaalse põhivarana kajastub põhiosas samuti AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor investering institutsionaalsesse akrediteerimisse. 2014.a septembris osteti sidusettevõtte Doranova Baltic OÜ 60%-line osalus, makstes üle netovara 115 tuhat eurot, mis on kajastatud immateriaalse põhivarana (firmaväärtus) ja mida amortiseeritakse viie aasta jooksul. Kõrgema ostuhinna arvestamise aluseks oli 5-aastane diskontee ritud rahavoog, mis on garanteeritud Tartu Aardpalu projektiga ja tagab tehingu kasumlikkuse.

Lisa 13 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	230	72	158	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	613	213	400	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	87	721
Muud varad	73	22
Kokku	160	743

Kontsern on soetanud kapitalirendi korras põhivara koosseisus olevaid masinad ja seadmeid ning immateriaalse põhivara koosseisus oleva tootmisprogrammi. Kapitalirendi intressimäär on 2,2-3%, alusvaluutadeks on euro. 2017. a tasuti kapitalirendimakseid summas 224(2016: 226) tuhat eurot.

Vaata ka lisa 15.

Lisa 14 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	5 247	3 782	20
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	5 518	5 133	
1-5 aasta jooksul	17 103	14 967	
Üle 5 aasta	6 207	10 447	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	101 892	82 940	
Kokku	101 892	82 940	

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispindu. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritud summas 5 247 (2016: 3 782) tuhat eurot. 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 järgnevaks üüriperioodiks.

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

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrendikulu	75	101	

Kasutusrendi kulud sisaldavad arvutus- ja esitlustehnika ning büroomööbli kasutusrenti.

Lisa 15 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised arvelduslaenud	2 403	2 403			2,5%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	2 403	2 403					
Lühiajalised võlakirjad							
Lühiajalised võlakirjad	5 000	5 000			7%	EUR	2018
Lühiajalised võlakirjad kokku	5 000	5 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	53 897	3 151	49 873	873	2,5-3,47%	EUR	2018-2022
Muud pikaajalised laenud	4 000	0	4 000	0	6,5%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	57 897	3 151	53 873	873			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised võlakirjad	2 620	0	0	2 620	5,5%	EUR	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 620	0	0	2 620			
Kapitalirendikohustised kokku	230	72	158	0			
Laenukohustised kokku	68 150	10 626	54 031	3 493			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised arvelduslaenud	2 815	2 815			2,4-2,5%	EUR	2017
Faktooringukrediit	156	156					
Lühiajalised laenud kokku	2 971	2 971					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	43 579	2 321	40 264	994	2,5-4,5%	EUR	2017-2023
Pikaajalised laenud kokku	43 579	2 321	40 264	994			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised võlakirjad	5 000	0	5 000	0	7%	EUR	2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	5 000	0	5 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	613	213	400	0			
Laenukohustised kokku	52 163	5 505	45 664	994			

Kontserni laenude tagatisteks on seatud hüpoteegid ASi Mainor, ASi Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, ASi Mainor Ülemiste ja OÜ Öpiku Majad kinnistutele, millele bilansiline väärtus on 107 278 tuhat eurot (31.12.2016: 88 859 tuhat eurot) ja on panditud enamik ASi Technopolis Ülemiste aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2017 oli 33 518 tuhat eurot (31.12.2016: 27 629 tuhat eurot) ning seatud kommertsandid ettevõtete vallasvarale. Oluliste pikaajaliste laenulepingute tingimustes on tingimused kontserni kasumlikkuse ja EBITDA kohta.

Pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised seisuga 31.12.2017:

- ASile SEB Pank 0 (2016: 6 838) tuhat eurot;
- ASile COOP Pank 3 794 (2016: 4 105) tuhat eurot, millest lühiajaline osa on 210 (2016: 397) tuhat eurot ja pikaajaline osa 3 584 (2016: 3 708) tuhat eurot;
- ASile LHV Pank 13 437 (2016: 10 797) tuhat eurot, millest lühiajaline osa on 83 (2016: 497) tuhat eurot ja pikaajaline osa 13 354 tuhat (2016: 10 300) tuhat eurot;
- Nordea Bank ABLE 24 600 (2016: 20 601) tuhat eurot, millest lühiajaline osa moodustab 912 (2016: 1 273) tuhat eurot ja pikaajaline vastavalt 23 688 (2016: 19 328) tuhat eurot;
- Luminor Bank ASile 2 324 tuhat eurot, millest lühiajaline osa 1 355 ja pikaajaline osa vastavalt 969 tuhat eurot;
- OP Corporate Bank plc Eesti filiaalile 12 145 (2016: 4 209) tuhat eurot, millest lühiajaline kohustus on 2 994 (2016: 2 436) tuhat eurot ja pikaajaline vastavalt 9 151 (2016: 1 773) tuhat eurot.

2017. aasta novembris viis kontserni ettevõtte AS Mainor Ülemiste läbi uue 10 000 tuhande eurose võlakirjaemissiooni esimese etapi mahus 2 650 tuhat eurot ja intressiga 5,5%, millest seisuga 31.12.2017 oli realiseeritud 2 620 tuhat eurot. Emissiooni II etapp summas 7 350 toimus 2018. aasta aprillis.

2015. aastal ASi Mainor Ülemiste poolt emiteeritud 5 000 tuhande euro väärtuses mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamise tähtaeg on 26. november 2018. Nende võlakirjade intress on 7%. 2015. aastal emiteeritud võlakirjad on otsustatud lunastada ennetähtaegselt 26.05.2018.

Muude laenude all on kajastatud grupi ettevõtte AS Mainor Ülemiste ASilt Merko Ehitus Eesti saadud laen summas 4 000 eurot tagasimakse tähtajaga jaanuar 2020 ja intressiga 6,5%. AS Mainor on andnud garantii ASile Merko Eesti summas 700 tuhat eurot.

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 196	3 196	0	
Võlad töövõtjatele	262	262	0	
Maksuvõlad	335	335	0	7
Muud võlad	512	512	0	
Intressivõlad	82	82	0	
Dividendivõlad	34	34	0	
Muud viitvõlad	396	396	0	
Saadud ettemaksed	1 133	782	351	
Tulevaste perioodide tulud	374	374	0	
Muud saadud ettemaksed	759	408	351	
Võlad seotud osapooltele	56	56	0	29
Kokku võlad ja ettemaksed	5 494	5 143	351	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 463	3 463	0	
Võlad töövõtjatele	396	396	0	
Maksuvõlad	316	316	0	7
Muud võlad	391	391	0	
Intressivõlad	36	36	0	
Muud viitvõlad	355	355	0	
Saadud ettemaksed	633	455	178	
Muud saadud ettemaksed	633	455	178	
Võlad seotud osapooltele	25	25	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 224	5 046	178	

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

Lisa 17 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2017
Kokku eraldised	250	-3	247

	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2016
Kokku eraldised	256	-6	250

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

Saldo seisuga 31.12.2017 sisaldab lühiajalist osa summas 47 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 200 tuhat eurot, seisuga 31.12.2016 vastavalt lühiajaline osa 46 ja pikaajaline osa 204 tuhat eurot. Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 18 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Välisministeerium arengukoostööprojekti nr 99-2015-A	16	0	0	-16	0
Haridus- ja Teadusministeerium vajaduspõhine eritotetus	7	16	0	-4	19
SA Archimedes ERASMUS	23	6	-9	-8	12
Arcada EDU-SME	-7	16	0	-33	-24
Haridus- ja Teadusministeerium EETA	0	18	0	-79	-61
SA Archimedes Dora	0	0	0	-3	-3
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	39	56	-9	-143	-57
Kokku sihtfinantseerimine	39	56	-9	-143	-57
	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Haridus- ja Teadusministeerium vajaduspõhine eritotetus	19	15	-12	-4	18
SA Archimedes ERASMUS	12	8	-6	-2	12
Nord+	0	21	0	-4	17
Arcada EDU-SME	-24	22	0	3	1
Haridus- ja Teadusministeerium EETA	-61	134	0	-100	-27
SA Archimedes Dora	-3	5	0	-7	-5
SA Innove Töökohapõhine õpe	0	0	0	-28	-28
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-57	205	-18	-142	-12
Kokku sihtfinantseerimine	-57	205	-18	-142	-12

Töökohapõhise õppe õppekoha tulu kajastub müügituludes summas 17 tuhat eurot, muu tulu sihtfinantseeringutest kajastub muudes ärituludes summas 124 tuhat eurot.

Sihtfinantseerimisega seonduvaid tingimuslikke kohustusi ei ole. Muud saadud abi, sealhulgas garantiisid kontserni ettevõtteid saanud ei ole. Vaata ka lisa 21.

Lisa 19 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	10 430	10 430
Aktsiate arv (tk)	104 302 534	104 302 534
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2017 on ASi Mainor aktsiakapital 10 430 tuhat eurot, mis jaguneb 104 302,5 tuhandeks aktsiaks nimiväärtusega 0,10 eurot. Nendest on B-eelisaktsiaid 5 539,6 tuhat tükki (iga aktsia annab 5 häält),

C-eelisaktsiaid on 1 197,2 tuhat tükki (iga aktsia annab ühe hääle) ja

A- lihtaktsiad 97 565,7 tuhat tükki (iga aktsia annab ühe hääle). Eeltoodud aktsiatest 15 339 864 A-lihtaktsiat on kajastatud omaaktsiatena väärtuses 5 352 tuhat eurot. Konsolideeritud aruandes on kajastatud omaaktsiatena ka ASi Mainor tütarettevõtte AS Dvigatel-Energeetika omanduses olevad AS-i Mainor 319 239 A-aktsiat summas 64 tuhat eurot.

B- ja C-aktsiad tagavad dividendide väljamaksmisel dividendide saamise eelisõiguse 15% ulatuses aktsia nimiväärtusest.

Põhikirja kohaselt on AS Mainor miinimumaktsiakapital 7 000 tuhat eurot ja maksimumaktsiakapital 28 000 tuhat eurot.

2017. aastal müüs AS Mainor A-aktsiaid summas 73 tuhat eurot ja ostis omaaktsiateks A-aktsiaid summas 74 tuhat eurot.

Lisa 20 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 689	13 537
Taani	1 231	2 860
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	469	1 162
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 389	17 559
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	59	164
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	0	7
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	59	171
Kokku müügitulu	19 448	17 730
Müügitulu tegevusalade lõikes		
rakenduskõrgkoolide tegevus, koolitus	2 698	2 356
enda või renditud kinnisvara üürileandmine	5 247	3 782
metalltoodete tootmine	1 162	912
puidust uste, akende ja mööbli tootmine	5 574	6 131
elektrienergia jaotus ja müük	942	1 161
vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	943	968
muu kinnisvarahaldus ja haldusega seotud tegevused	1 742	1 547
muud teenused	1 140	873
Kokku müügitulu	19 448	17 730

Lisa 21 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	986	1 528
Tulu sihtfinantseerimisest	124	143
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringust	5 888	3 359
Muud	637	176
Kokku muud äritulud	7 635	5 206

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

Muudes tuludes on kajastatud muuhulgas kontserni ettevõtete AS Mairenestal ja AS Dvigatel - Energeetika poolt seni eksisteerinud tehnovõrkude trasside likvideerimine Keevise ja Sepise tänavatel ning uute elektri-, side- ja sadeveetrasside rajamine. Nende muudatuste tulemusel on tekkinud kasum 550 tuhat eurot, mis moodustus asendatud tehnovõrkude jääkmaksumuse ning uute valmishetatud tehnovõrkude rajamismaksumuse vahena.

Lisa 22 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-4 024	-3 806	
Varude allahindlus ja mahakandmine	-31	-9	6
Tööjõukulud	-3 047	-3 038	25
Amortisatsioonikulu	-664	-694	10,11,12
Muud	-4 863	-4 413	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 629	-11 960	

Lisa 23 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tööjõukulud	-259	-349	25
Amortisatsioonikulu	-10	-8	10,11,12
Reklaamikulud	-288	-330	
Muud	-73	-107	
Kokku turustuskulud	-630	-794	

Lisa 24 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-171	-187	
Uurimis- ja arengukulud	-20	-26	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-321	-132	5
Tööjõukulud	-1 734	-1 462	25
Amortisatsioonikulu	-84	-113	10,11,12
Muud	-860	-950	
Nõustamis- ja õigusabikulud	-330	-440	
Kokku üldhalduskulud	-3 520	-3 310	

Lisa 25 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	-3 750	-3 619	22,23,24
Sotsiaalmaksud	-1 281	-1 213	
Pensionikulu	-18	-17	
Puhkusereservi korrigeerimine	9	0	
Kokku tööjõukulud	-5 040	-4 849	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	208	219	

Lisa 26 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	-43	-260
Trahvid, viivised ja hüvitised	-8	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	-70
Muud	-35	-61
Kokku muud ärikulud	-86	-391

Lisa 27 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	251	142
Riskitasu	-46	-46
Muud finantstulud	95	32
Muud finantskulud	-306	-13
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-6	115

Muudes finantskuludes on kajastatud muuhulgas ebatöenäoliselt laekuv sidusettevõttele OÜ SpaceX Eesti antud laen summas 91 tuhat eurot. Intressitulused on vähendatud ebatöenäoliselt laekuvate intresside võrra summas 42 tuhat eurot. Vaata lisa 5.

Lisa 28 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 46 366 (2016: 42 123) tuhat eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 9 273 (2016: 8 425) tuhat eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 37 093 (2016: 33 698) tuhat eurot. Maksimaalne tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

2017. aastal tasusid grupi ettevõtteid dividendide tulumaksu 256 (2016:25) tuhat eurot.

Lisa 29 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	60	4	187	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 037	52	1 114	17

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	44	1 029	131	944
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	222	382	342	385

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	2016
Arvestatud tasu	592	535

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

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtted, kellega tehti 2017. aastal tehinguid: AS Kristosten, OÜ Kristosten Kinnisvara, OÜ RS Büroo, OÜ Nets, OÜ Bioinvest, OÜ Nordic Financial Group, OÜ Tiskre Konsultatsioonid, OÜ Disain Pluss, OÜ Intereuro, OÜ ASF Consulting, OÜ Flennert, OÜ RVVE Grupp, OÜ Üks Kord Üks, OÜ Oid, OÜ 3T, SA Eesti Rakenduskõrgkoolid, AS Maskello ja AS Mairello. Sidusettevõtted: AS Technopolis Ülemiste ja OÜ SpaceX.

Nõuetes seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2017 sisalduvad alljärgnevad nõuded:

- laenuõue OÜle Kallipai (laenu tagastab OÜ Flennert) 18 tuhat eurot, millest lühiajaline osa seisuga 31.12.2017 oli 9 (2016: 8) tuhat eurot ja pikaajaline osa 9 (2016: 17) tuhat eurot, laenu intress on 6 kuu euribor+1,5%;

- laenuõue OÜle Bioinvest summas 873 (2016: 873) tuhat eurot, tagasimakse tähtaeg 31. jaanuar 2022 ja intressinõue 49 tuhat eurot. OÜ Bioinvest on laenu tagatiseks pantinud ASi Mainor kasuks tema omanduses olevad AS Smart City Group 438 790 aktsiat:

- aktsiate järeilmaksunõue OÜle Kristosten 07.07.2006 müüdü Dvigateli aktsiate eest summas 92 (2016: 108) tuhat eurot, mille lühiajaline osa on 16 tuhat eurot ja pikaajaline vastavalt 76 tuhat eurot.

Grupi ettevõtte AS Mainor Ülemiste kandis 2017. aastal ebatõenäoliseks sidusettevõttele OÜ SpaceX Eesti antud laenu summas 91 tuhat eurot ja kogunenud intressid summas 6 tuhat eurot.

Vaata ka lisa 27

Lisa 30 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kontserni ettevõtte AS Mainor Ülemiste suurendas 2018. aasta jaanuaris olemasolevat LHV Pank ASi laenu 1 755 tuhande eurot võrra ja sõlmis täiendava laenulepingu LHV Pank ASiga summas 2 300 tuhat eurot.

Grupi ettevõtte AS Mainor Ülemiste refinantseeris 26.03.2018 Nordea Bank ABlt saadud kaks laenu kogusummas 971 tuhat eurot.

2018. aasta aprillis emiteeritis grupi ettevõtte AS Mainor Ülemiste lisaks võlakirju summas 7 350 tuhat eurot.

OÜ Shaperize kustutati Äriregistrist 21.02.2018

OÜ Dvigatel Regital varad on realiseeritud ja kohustused on kaetud ning valmistatakse ette lõppbilansi esitamist Äriregistrile.

21.05.2018 omandas kontserni ettevõtte AS Mainor Ülemiste 100%-lise osaluse sidusettevõttest OÜ SpaceX Eesti.

Lisa 31 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	180	3
Finantsinvesteeringud	1	412
Nõuded ja ettemaksud	850	1 539
Kokku käibevarad	1 031	1 954
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	61 093	55 392
Finantsinvesteeringud	1	1
Nõuded ja ettemaksud	3 303	2 301
Kinnisvarainvesteeringud	4 130	4 130
Materiaalsed põhivarad	7	8
Immateriaalsed põhivarad	1	1
Kokku põhivarad	68 535	61 833
Kokku varad	69 566	63 787
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 126	1 842
Võlad ja ettemaksud	609	1 118
Kokku lühiajalised kohustised	2 735	2 960
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 880	2 734
Võlad ja ettemaksud	9 851	8 592
Kokku pikaajalised kohustised	12 731	11 326
Kokku kohustised	15 466	14 286
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	10 430	10 430
Ülekurss	201	201
Oma aktsiad	-5 352	-5 372
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 299	39 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 479	3 648
Kokku omakapital	54 100	49 501
Kokku kohustised ja omakapital	69 566	63 787

Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	898	838
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-282	-308
Brutokasum (-kahjum)	616	530
Turustuskulud	-8	-13
Üldhalduskulud	-475	-487
Muud äritulud	1	0
Muud ärikulud	-2	-15
Kokku ärikasum (-kahjum)	132	15
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 479	4 008
Intressikulud	-277	-460
Muud finantstulud ja -kulud	218	127
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 552	3 690
Tulumaks	-73	-42
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 479	3 648

Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	132	15
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3	5
Muud korrigeerimised	0	14
Kokku korrigeerimised	3	19
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	161	-365
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-113	965
Kokku rahavood äritegevusest	183	634
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1	-1
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-367	-361
Laekunud tütarettevõtjate müügist	19	16
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-147	-263
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	562	264
Antud laenud	-1 685	-895
Antud laenude tagasimaksed	826	498
Laekunud intressid	0	7
Laekunud dividendid	588	553
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-205	-182
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	739	2 051
Saadud laenude tagasimaksed	-751	-3 349
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 259	1 492
Makstud intressid	-136	-128
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	73	81
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-74	-3
Makstud dividendid	-845	-747
Makstud ettevõtte tulumaks	-66	-25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	199	-628
Kokku rahavood	177	-176
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3	179
Raha ja raha ekvivalentide muutus	177	-176
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	180	3

Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	10 430	201	-5 445	1 043	40 295	46 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	3 648	3 648
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-720	-720
Muud muutused omakapitalis	0	0	73	0	-24	49
31.12.2016	10 430	201	-5 372	1 043	43 199	49 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	5 479	5 479
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-879	-879
Muud muutused omakapitalis	0	0	20	0	-21	-1
31.12.2017	10 430	201	-5 352	1 043	47 778	54 100

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2018

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS PILVING	Juhatuseliige	23.05.2018
KADI PÄRNITS	Juhatuseliige	23.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Mainor aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 14 kuni 49 esitatud AS Mainor ja tema tütarettevõtjate (edaspidi ka „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimisstandarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

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

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

24. mai 2018

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

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	24.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 134
Kokku	46 357
Jaotamine	
Dividendideks	730
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	45 627
Kokku	46 357

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	596000	66.37%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	302000	33.63%	Ei

Sidevahendid

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