

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Aktsiaselts Mainor

registrikood: 10099531

tänavanimi, Valukoja tn 8/1

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 5304 6992

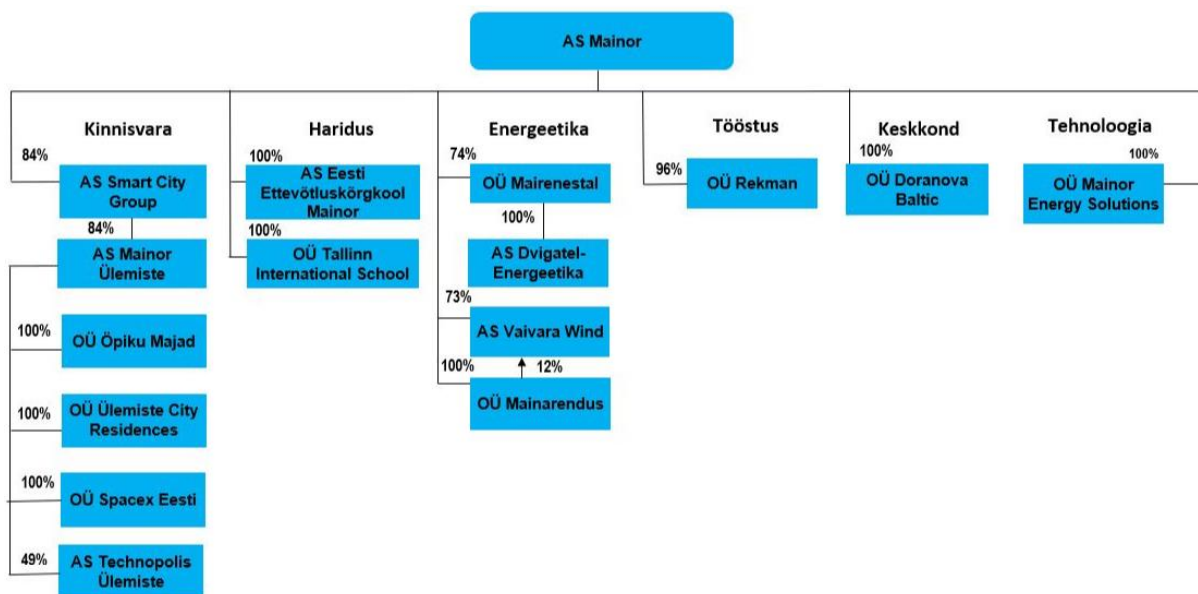
e-posti aadress: mainor@mainor.ee

veebilehe aadress: www.mainor.ee

Sisukord

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

2019. aastal oli põhitähelepanu suunatud Ülemiste City linnaku arendamisele, et luua tuntud, tunnustatud ja ihaldatud parim äri-, elu- ja õppimiskeskond talentidele – tarkadele spetsialistidele, juhtidele ja ettevõtetele, kes mõjutavad oma tegevusega (maailma) majandust.

2018. aastal alustati Valukoja 7 büroohoone ümberehitamist Ülemiste Tervisemajaks. 2019. aasta novembris avati Ülemiste Tervisemaja I etapp, kus tegutsevad perearstid, Benu Apteek Eesti OÜ, Synlab Eesti OÜ, Qvalitas Arstikeskus AS ja Medemis OÜ. 2020. aastal on lisandumas Ülemiste Tervisemajja eriarste, töötervishoiu-, taastusravi- ja funktsionaaldiagnostika teenuseid ning nagu igale innovaatilisele keskkonnale omane on plaanis viimane korrus pühendada meditsiini tulevikule ehk meditsiinivaldkonna ja -tehnika alastele start up ettevõtetele.

AS Mainor Ülemiste tütaretevõtte OÜ Öpiku Majad jätkas 2018. aastal alustatud Valukoja 10 kinnistul Lurichi maja ehitamist. Lurichi maja koosneb kahest hoonest, millest üks on 8-korruseline büroohoone ja teine 13-korruseline majutushoone. Majutushoones on 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit, mida opereerib 2019. aastal loodud ettevõtte OÜ Ülemiste City Residence. Majutusteenus on suunatud eelkõige linnaku välistalentidele ja spetsialistidele. Lurichi maja valmib 2020. aasta kevad - suvel.

Ülemiste City teenusportfelli laiendamiseks alustati Valukoja 12 kinnistul asuva endise tootmishoone ümberehitust Baltimaade suuruselt teiseks siserannaks. Hoones saab mängida rannavõrkpalli, -tennist,- käsipalli, -jalgpalli ja muid liivarannale sobivaid mängu. 1890 ruutmeetril aastaringselt soojal rannaliival saab pidada ka kontserte ja tähtsündmusi. Ülemiste City Beach House avab ukse 2020. aasta kevadel.

2019. aasta detsembris allkirjastati ehitusettevõttega Nordecon Betoon OÜ Sepise 8 aadressil asuva parkimismaja teise etapi ehitusleping, mille valmimisel luuakse Ülemiste City-sse juurde 453 parkimiskohta.

Öpiku maja kõrval oleval Sepise 7 kinnistul jätkati 2018. aastal algatatud detailplaneeringu menetlust sooviga ehitada 25 100 m² suletud brutopinnaga 12-korruseline büroohoone. Jätkus Valukoja 7 detailplaneeringu menetlus, et luua sinna tulevikus Ülemiste City hariduskompleks, kus uutes hoonetes jätkavad tegevust Tallinn International School , Emili Kool, Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor ja Kalli-Kalli lasteaed. Valmis eskiis uue koolikompleksi ehitamiseks.

AS Mainor koostöös partnerite AS Mainor Ülemiste, AS Technopolis Ülemiste, TalTech, Tallinna linna ja AS Ericssoniga kutsus ellu Tuleviku Linna Professore, mille eesmärgiks on linnas ja linnakus kogutud andmete analüüsist teha parimaid otsuseid kvaliteetse linnakeskkonna kujundamiseks.

2019. aastal jätkati mitmete IT arendusprojektidega, et parandada Ülemiste City-s töötavate inimeste ja külastajate kliendikogemust. Turvalisema keskkonna tagamiseks paigaldati 2019. aastal Ülemiste City-s Öpiku maja kõrvale Eesti esimene nutikas ülekäigurada. Autode jaoks on nutikal ülekäigurajal 360-kraadine tavakaamera pluss lidar, samuti paigaldati õhukvaliteedi mõõtmise sensorid, autode loendur ning infrapunaandur teeolude tuvastamiseks. Kokku

investeeris AS Mainor Ülemiste 2019. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parandamisse 14 406 tuhat eurot .

Keskmine äripindade üürihind tõusis 2019. aastal 7,4 % võrra. AS Mainor Ülemiste kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on 137 780 tuhat eurot ja suurenes võrreldes eelmise aastaga 15 150 tuhande euro võrra. AS Mainor Ülemiste 49 % osaluse väärtus sidusettevõttes AS Technopolis Ülemiste on 40 314 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 2 566 tuhande euro võrra.

Arendatakse edasi Ülemiste City arengukontseptsiooni, mille eesmärk on muuta linnak mitmeotstarbeliseks ja elavaks asumiks, mis sobib niihästi töötamiseks, elamiseks, õppimiseks kui puhkamiseks. Linnaosa eesmärgiks on tõusta suurimaks teadmistele tuginevaks majanduskeskkonnaks Baltimaades ja kasvada 2025. aastaks ööpäevaringselt toimivaks multifunktsionaalseks linnakuks, kus õpib, töötab ja elab 20 000 inimest.

Valmis Ülemiste City Masterplan, mis on 36 hektarilise Ülemiste City arenduste visiooniplaan ning kirjeldab linnaku ehituslikud ja üldkontseptsiooni puudutavad eesmärgid 10-15 aasta perspektiivis. Aastaks 2035 elab ja töötab linnakus üle 30 000 inimese. Masterplan on jaotatud kolmeks erinevaks teemakihiks, mis täiendavad üksteist ning toetavad arendajaid linnaku visiooni elluviimisel:

- Hoonestus
- Teenused
- Infra, energia ja transport

Koostöös ettevõtetega AS Mainor Ülemiste, AS Technopolis Ülemiste, Tallinna Lennujaama AS ja OÜ Ülemiste Center töötatakse välja Euroopa väljaku kontseptsioon, mis hakkab ühendama ehitatava Rail Balticu reisiterminali, kaubandus – ja meelelahutuskeskusi, Tallinna lennujaama ning teisi piirkonna arendusi.

AS Mainor eestvedamisel arendatakse Ülemiste City-s intellektuaalseid ja HR teenuseid ning korraldatakse teadustegevust. TalTech-i intellektuaalse potentsiaali kaasamiseks Ülemiste City arendustegevusse on kokku lepitud tegevuskava aastateks 2019/2020. Ettevalmistamisel on memorandum Tartu Ülikooliga. Eeldatavad koostööpunktid on terviseedendus (TÜ

Liikumislabor), üliõpilaste äriühenduste prototüüpimine, erinevates TÜ rahvusvahelistes projektides osalemine nõ. testbed`ina, tudengivahendus linnakusse jne. Sõlmiti tervisekäitumise leping.

AS Mainor tütarettevõtte AS Dvigatel-Energeetika, kelle tegevuse tulemuslikkus on tihedalt seotud Ülemiste City kliendibaasi edukusega, saavutas samuti head majandustulemused. Müügitulu moodustas kokku 2 853 tuhat eurot. Elektrienergia müügi ja elektrivõrgu kaudu võrguteenuse osutamise müügitulu moodustas sellest 2 109 tuhat eurot. Elektrienergia müügi ja elektrivõrgu kaudu võrguteenuste osutamise lepingud on sõlmitud 24 kliendiga. Aruandeaastal liitus elektrivõrguga ajutiselt 3 uut tarbijat, samuti olemasolevatel tarbijatel on tekkinud mitmed uued tarbimiskohad ja liitumispunktid. 2019. majandusaastal investeeriti elektrivõrgu arenduseks ja töökindluse tõstmiseks 560 tuhat eurot. Teostatud liitumisinvesteeringute hulgas on nii olemasolevatele tarbijatele uute võrguühenduspunktide rajamisega seotud investeeringud, kui ka investeeringud seoses uute tarbimiskohtade liitumisega elektrivõrguga. Osaliselt on väljavahetatud KJP1-KJP2 amortiseerunud keskpinge 6 kV kaabelliinid. Seoses pikaajalise ja suuremahulise kinnisvara arendusprojekti algusega kinnistul Sepapaja 1 on saanud valmis parkimismajas asuv uus alajaam nr. 11, kaabelliinid kuni esimese ärihooneni ning loodud tehniline valmidus järgnevatel etappidel rajatavate ärihoonete liitumiseks elektrivõrguga. Valukoja 10 kinnistule rajatavate ärihoonete liitumiseks alustati alajaama nr. 3 laiendustöödega, millega on plaanis lõpetada 2020 aastal. Kesk-Sõjamäe tänava piirkonna arendustega seoses on rajatud 0,4 kV kaabelliinid. Täies mahus on asendatud alajaam nr. 6 ning alajaama kõigi tarbijate mõõtesüsteemid. Järgnevate kinnisvaraarenduse etappide ettevalmistuse osas on käimas võrguarenduse strateegiline planeerimine seoses mitmete käimasolevate detailplaneeringutega. Teenustöid on osutatud elektri-, gaasi- ning tösteseadmete remondi, hoolduse ning ehituse valdkonnas. Teostati rida analüüse lokaalsete päikesejaamade ja mikrokoostootmise rajamise otstarbekuse osas. Vee müük ja heitvee ärajuhtimise teenuse osutamise maht 2019. majandusaastal oli 14 701 m³. Vee müügi ja kanaliseerimise teenuse osutamise lepingud on sõlmitud 14 kliendiga.

AS Mainor tütarettevõtte AS Vaivara Wind omab 81 MW tuulejaamade liitumispunkti Balti Soojuselektrijaamas. Viimastel aastatel tegeleb AS Vaivara Wind tuulikute paigutamiseks sobiva maa-ala valikuga ja tuulepargi projekteerimisega Auvere alale. Auvere tuulepargi kohaliku omavalitsuse eriplaneering on algatatud 30.03.2016 Vaivara Vallavolikogu otsusega.

2019. aastal jätkus tuulepargi detailse lahenduse väljatöötamine, mis on aluseks tuulikute projekteerimiseks. Detailse lahendusega pannakse paika rajatiste ehitusõigus, seda toetavate kommunikatsioonide põhimõtteline lahendus ning keskkonnatingimused. Detailse lahenduse töötas välja Skepast ja Puhkim OÜ. Planeeringuala on 2 350 ha. Samaaegselt teostatud KSH käigus ei tuvastatud põhjuseid, mis välistaksid tuulepargi rajamise.

2019. aastal jätkati eriplaneeringu menetlemist. Detailne lahendus arutati läbi kohalikus omavalitsuses ja lepiti kokku edasine tegevuskava. Tegeleti tuulikutüüpide valiku ning projekti võimalike rahastusvõimaluste selgitamisega. Koostati Auvere tuulepargi ala infrastruktuuride väljaehitamise kava.

AS Mainor 100% omanduses olev tütarettevõtte OÜ Doranova Baltic pakub erilahendusi saastunud maa-alade, vee- ja prügimajanduse ning taastuenergia valdkonnas alates projekteerimisest, kuni projektide valmimiseni ning hilisema hoolduseni. Doranova projekti kogemused ja teadmised tulenevad Soomes keskkonnakaitse alal tegutsevalt ettevõttelt Doranova Oy, kes on tegutsenud turul üle 20. aasta. OÜ Doranova Baltic põhitegevus on elektri tootmine prügilagaasist. Ettevõtte jätkab 2014. aastal käivitatud Tartu Aardlapalu prügila koostootmisjaama opereerimist ja prügila hooldust. 2019. aastal keskenduti gaasikvaliteedi parandamisele läbi uute võimalike ühenduste, et tõsta prügilagaasi vooluhulka ja gaasikvaliteeti. Koostootmisjaama ja prügila opereerimise kõrvalt müüb ettevõtte keskkonnatooteid nagu näiteks biopuhastid, sügavkogumismahutid ja viib läbi saastunud pinnase projekte. Suuremad saastunud pinnase projektid 2019. aastal olid Tallinnas. 2019. aasta müügitulu moodustas 180 tuhat eurot.

AS Eesti Ettevõtluskõrgkoolis Mainor (edaspidi EEK) õpib 1 416 üliõpilast. Vastuvõtt on viimastel aastatel pidevalt kasvanud. EEK visioon on olla tunnustatud, mainekas ja innovaatiline õppe-, uurimis- ja arendusasutus. Õppes keskendutakse ettevõtluse ja ettevõtlikkuse edendamisele ning õppekorralduses töötamist toetava õppimise edendamisele. EEK missiooniks on ettevõtliku eluhoiaku kujundamine ühiskonnas. Missiooni täitmiseks edendab EEK ettevõtluspõhist õpet ja loomemajandust, teostab rakendusuuringuid, teeb regionaalset ja rahvusvahelist koostööd Ülemiste City ja teiste ettevõtetega, kohalike omavalitsuste ja õppeasutustega ning peab oluliseks kõrghariduse

kättesaadavust kõigis ea- ja ühiskonnagruppides. Ettevõtluspõhist õpet antakse ärimise ja halduse, IKT, kunstide ja isikuteeninduse õppekavagruppides.

2019. majandusaasta olulisemad sündmused olid:

1. IKT õppekavagrupis robotikatarkvara arenduse õppekava (Cleveroni Akadeemia) loomine ja käivitamine Viljandis, mis rakendab töökohapõhist õpet ja teostatakse koostöös AS Cleveroniga.

2. Edukalt toimunud vastuvõtt. EEK vastuvõtt on kasvanud 2014. aastast alates vaatamata EEK õppekavade tasulisusele ja tasuta riiklikule kõrgharidusele Eestis.

3. Õppe arendamine: töökohapõhise õppe arendamine, ettevõtetega koostöö suurendamine, suuremahulise eesti keelse õppe (12 EAP) sisseviimine inglise keelsesesse õppesse, tagasiside küsimustike arendamine.

4. Teadustöö arendamine: otsekohtumistega alustamine, motivatsioonisüsteemi väljatöötamine, rakendusuringute alase koostöö jätkamine Ülemiste City ja teiste ettevõtetega.

5. Ettevalmistus ärimise ja halduse ning informaatika ja infotehnoloogia õppekavagrupi hindamisele.

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

Eesmärgid 2020 majandusaastaks:

1. EEK õppivate üliõpilaste arvu suurendamine läbi vastuvõtu suurendamise ja õppijate väljalangevuse vähendamise.

2. IKT õppekavade arendamine. Suur tööturuvajadus IKT spetsialistide järgi (puudu 7 000 spetsialisti).

3. Koostöö süvendamine ettevõtete ja organisatsioonidega tasemeõppes, täienduskoolituses ja rakendusuuringutes.

4. Teadus- ja arendustegevuse edendamine.

5. Õppe ja teaduse rahvusvahelistumine.

AS Mainor poolt asutatud OÜ Tallinn International School (edaspidi TIS) on rahvusvaheline üldhariduskool, mille ülesandeks on pakkuda inglisekeelset haridust 1.- 12. klassis ja eelkoolis – kuni IB (International Baccalaureate) õppeprogrammide akrediteerimiseni Eesti riikliku õppekava alusel. Kooli eesmärgiks on lähiaastatel katta täistsükkel algklassidest kuni gümnaasiumi lõpuni IB akrediteeritud programmidega: PYP (1.-6. klass), MYP (7. -10. klass) ja DP (11.- 12.klass).

2019/2020. õppeaastal tegutseb TIS koos Emili Kooli ja Kalli-Kalli lasteaiaga hoones aadressil Keevise 2, kus TIS käsutuses on hetkel 900 m² pinda, millel tegutseb kaheksa klassi (neist 3 liitklassi ja eelkooli klass). Õpilaste arv koolis oli uue õppeaasta (2019/2020) alguseks 85.

Olulisemad sündmused 2019. majandus- ja 2019/2020. õppeaastal:

1. Õpilaste arv kasvas 36-lt 90-ni ning avati 9.- 10. klass.
2. Kool laienes Keevise 2 hoones, juurde lisandus ca 1/3 rendipinda.
3. Kool sai tegevusloa tegutsemaks koolieelse lasteasutuse ja gümnaasiumina lisaks põhikoolile. Selle tulemusena avas kool nii eelkooli kui ka 10. klassi.
4. Toimus PYP konsultatsioonivisiit, mille alusel viidi läbi kooli vahehindamine PYP kandidaatkoolina.

2020/2021 õppeaasta eesmärgiks on õpilaste arvu suurendamine 110-le õpilasele põhikoolis ja gümnaasiumis ning eelkoolis 10-le lapsele.

Tootmisettevõtetest arendab AS Mainor akende ja uste tootmise ning müügiga tegelevat OÜ Rekmani. Ettevõtte tootevalik hõlmab puidust ning puitaluminiinium ühe- ja kaheraamseid aknaid, erinevaid sise- ja välisuksi. 2019. aastal moodustas OÜ Rekman müügitulu 4 860 tuhat eurot ning kasvas võrreldes eelmise aastaga 4,6%. Juulis toimus ettevõttes tulekahju, mille

tulemusel hävis ligikaudu 50% kogu tootmishoonest. Õnnetusest tingituna oli II poolaastal majandustegevus tugevalt häiritud, mis avaldas otsest negatiivset mõju 2019. aasta põhitegevuse tuludele ja tulemuslikkusele. Tootmismaht langes ligikaudu 50 %. Peale põlengut alustati hoone taastamisega ning plaanis on jõuda põlengu eelsele tasemele hiljemalt mais 2020. Rekmani põhieesmärgiks 2020. majandusaastal on koduturu säilitamine ja ekspordi osakaalu suurendamine Skandinaavia (sh Rootsi, Taani, Norra) ja Soome suunal. Kavas on uute toodete arendus Skandinaavia turgude jaoks. On suudetud leida püsivad ja stabiilsed partnerid Soome turul, kellega jätkatakse tihedat koostööd. Tänu 2019. aastal tehtud investeeringutele uuenes tootmise seadmepark, mis tagab suurema võimekuse, kulude kokkuhoiu ja parema kvaliteedi partneritele. Käesoleval aastal jätkatakse tootmiseseadmetesse investeeringute tegemist. Konkurentsivõime tõstmiseks realiseeritakse arendusprogrammi ja timmitakse tootmist.

Finantstulemused

Kontserni konsolideeritud käive oli 2019. aastal 21 226 tuhat eurot (2018: 18 418 tuhat eurot). Kontserni puhaskasum oli kokku 12 682 tuhat eurot (2018: 8 792 tuhat eurot), millest AS Mainor omanikele kuuluv kasum oli 8 977 tuhat eurot (2018: 6 038 tuhat eurot).

Kontserni töötajatele arvestati 2019. a töötasu 4 178 tuhat eurot (2018: 3 704 tuhat eurot), millest 746 tuhat eurot (2018: 589 tuhat eurot) moodustas juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasu. AS Mainor grupi ettevõtetes töötas 2019. aasta lõpul 167 (2018: 161) inimest.

AS Mainor konsolideeritud bilansi olulisemad finantssuhtarvud:

Olulisemad finantssuhtarvud:	2019	2018
1. Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	12,84	10,05
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	6,40	4,92
3. Käibe ärirentaablus (%)	73,26	64,27
4. Käibe puhasrentaablus (%)	59,82	47,76
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	4,26	4,28

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 2019. aastal 15 537 tuhat eurot, millest kinnisvara-objektidesse 14 205 tuhat eurot, põhivarasse 1 162 tuhat eurot ja immateriaalsesse põhivarasse 170 tuhat eurot. Investeeringuteks kasutati põhiliselt pangalaene.

Dividendid

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

KONTSERNI TEGEVUS 2020. MAJANDUSAASTAL

Kontserni põhitegevuseks 2020. aastal on arendusprojektide teostamine AS Mainor Ülemistes ja tema tütarettevõttes OÜ Öpiku Majad. Valmivad Ülemiste Tervisemaja, Lurichi majad – 13-korruseline majutushoone ja 8-korruseline büroohoone, Sepise 8 parkimismaja. Alustatakse Sepise 7 12-korruselise büroohoone ehitust. Menetletakse detailplaneeringuid kinnistutel Valukoja 7 ja Sepise 7. Ülemiste City veebi laiendatakse teenuste ja ühistranspordi kihiga, parkimislahendust lisanavigatsiooni tabloode ja postamentidega. Tehakse ettevalmistusi robot-majajuhi ja helendava teekatendi kasutamiseks ning luuakse keskkond tervise start-up-idele. Intellektuaalsed tegevused ja teenused hõlmavad haridusteadusvaldkonna võimaluste kasutamist Ülemiste linnaku klientidele ja arendustele koostöös rahvusvaheliste ja kohalike organisatsioonidega (koolid, teadusasutused, ettevõtted, haridusasutused, riigi, KOV asutused). Intellektuaalsete teenuste osas algatatakse „Tuleviku Linna Professuur“ koostöös TalTechi ja partneritega, arendatakse täienduskoolituse krediiti üürnikele, rahvusvahelisel kõrgtasemel programmide loomist juhtidele, talentidele. Laiendatakse tarkade esinejate

vahendamist linnakusse, uuringute teostamist, ettevõtete ja haridusasutuste koostööprogramme, stipendiumiprogramme. Käivitatakse HR võrgustik – talentide vahendusteenus, Ülemiste City töötajate kohanemisteenus ning nõustamisteenus erisuse osas. Intellektuaalse valdkonna sündmustena korraldatakse rahvusvaheliste ja Eesti ülikoolide tudengite ekskursioone linnaku ettevõtetesse (Nordplus Horizontal projekti „Building Educational Co-operation in Smart City“ raames), töövarjupäevi, road-trip´e, häkatone, business meet-up´e, huvitavate tudengitööde avalikke esitlusi, arutlusi, praktiliste tulemuste workshoppe, uutel aladel nagu erinevused, andmemajandus loengute, nõustamisteenuste vahendamist.

Arendatakse edasi haridusklastrit, valmib Ülemiste City kaasaegse koolikompleksi projekt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 874	1 137	2
Finantsinvesteeringud	40 314	37 748	3
Nõuded ja ettemaksed	3 133	2 226	4
Varud	979	1 092	6
Kokku käibevarad	46 300	42 203	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 400	1 445	4
Kinnisvarainvesteeringud	137 242	122 077	9
Materiaalsed põhivarad	12 602	12 140	10
Immateriaalsed põhivarad	765	789	11
Kokku põhivarad	152 009	136 451	
Kokku varad	198 309	178 654	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 058	5 124	14
Võlad ja ettemaksed	6 652	4 655	15
Eraldised	150	90	16
Kokku lühiajalised kohustised	10 860	9 869	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	87 808	80 533	14
Võlad ja ettemaksed	694	479	15
Eraldised	210	213	16
Kokku pikaajalised kohustised	88 712	81 225	
Kokku kohustised	99 572	91 094	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	10 430	10 430	18
Ülekurss	201	201	
Oma aktsiad	-5 211	-5 239	
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 527	45 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 977	6 038	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	65 967	57 915	
Vähemusosalus	32 770	29 645	

Kokku omakapital	98 737	87 560	
Kokku kohustised ja omakapital	198 309	178 654	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	21 226	18 418	19
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 162	-10 851	21
Brutokasum (-kahjum)	9 064	7 567	
Turustuskulud	-796	-695	22
Üldhalduskulud	-3 568	-3 607	23
Muud äritulud	10 925	8 609	20
Muud ärikulud	-74	-37	25
Ärikasum (kahjum)	15 551	11 837	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5	-78	
Intressitulud	76	93	27
Intressikulud	-2 905	-2 827	26
Muud finantstulud ja -kulud	-30	-233	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 697	8 792	
Tulumaks	-15	4	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 682	8 796	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	8 977	6 038	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	3 705	2 758	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 551	11 837	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	898	750	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	1	-1	
Muud korrigeerimised	-9 822	-7 793	
Kokku korrigeerimised	-8 923	-7 044	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-511	351	
Varude muutus	113	-388	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 852	-1 077	
Kokku rahavood äritegevusest	8 082	3 679	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 332	-859	10,11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	1	4	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 205	-17 783	9
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1	
Antud laenud	-100	-25	
Antud laenude tagasimaksed	23	13	
Laekunud intressid	45	36	
Laekunud dividendid	1 341	1 232	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-162	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	4 905	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 484	-17 381	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	47 367	32 023	
Saadud laenude tagasimaksed	-39 246	-14 662	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 843	65	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-63	-175	
Makstud intressid	-2 729	-2 945	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	22	151	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-20	
Makstud dividendid	-1 354	-1 229	
Makstud ettevõtte tulumaks	-15	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	140	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-140	-1	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 139	13 207	
Kokku rahavood	737	-495	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 137	1 632	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	737	-495	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 874	1 137	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	10 430	201	-5 416	1 043	46 357	27 273	79 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 038	2 758	8 796
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-869	-367	-1 236
Muud muutused omakapitalis	0	0	177	0	-46	-19	112
31.12.2018	10 430	201	-5 239	1 043	51 480	29 645	87 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	8 977	3 705	12 682
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-947	-418	-1 365
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	0	0	0	-162	-162
Muud muutused omakapitalis	0	0	28	0	-6	0	22
31.12.2019	10 430	201	-5 211	1 043	59 504	32 770	98 737

2018. aasta 7. detsembril toimus kontserni ettevõtte AS Mainor Ülemiste aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus otsustati vähendada aktiakapitali 1 000 tuhat eurot, kanne tehti Äriregistris 01. aprillil 2019. Väljamaksed aktsionäridele tehti 2019.a. suvel.

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud omaaktsiate ostude ja müükide vahe. 2018. aastal on kajastatud ka vähemusosaluse muutus seoses OÜ Dvigatel Regital likvideerimisega. Vaata ka lisa 18 ja 30.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Majandusaasta algas 01.jaanuar 2019.a ja lõppes 31.detsember 2019.a.

AS 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 31.12.2019 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt AS Mainor ja tema tütarettevõtted AS Smart City Group (konsolideeritud, tütarettevõtted AS Mainor Ülemiste, OÜ Öpiku Majad ja OÜ Ülemiste City Residences), OÜ Mairenestal (konsolideeritud, tütarettevõtte AS Dvigatel-Energeetika), AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, OÜ Rekman, OÜ Mainarendus, AS Vaivara Wind, OÜ Mainor Energy Solutions, OÜ Doranova Baltic ja OÜ Tallinn International School.

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 koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetega. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Sidusettevõtete kajastamine konsolideeritud bilansis

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

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

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

AS Technopolis Ülemiste kajastamine AS Mainor konsolideeritud bilansis

Tulenevalt asjaolust, et :

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

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

ärikulu koosseisus.

Vastavalt sõlmitud AS Technopolis Ülemiste aktsionäride lepingule on AS Mainor Ülemistele antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on AS Mainor Ülemistel õigus nõuda, et Technopolis Baltic Holding OÜ ostaks AS Mainor Ülemistele kuuluvad AS Technopolis Ülemiste aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga. Lähtudes kontserni plaanidest ja nõukogu poolt antud korraldusest tegeleda AS Technopolis Ülemiste aktsiate hindamise ja müügitehingu ettevalmistamisega, loeb juhatus põhjendatuks AS Technopolis Ülemiste aktsiate väärtuse kajastamise bilansis seisuga 31.12.2019 lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaeetvõtte konsolideerimata bilansis

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

Finantsvarad

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

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

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

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

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja 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 väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlike valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Raha

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

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

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 tootmismahtudest 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 valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2019 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 akumuliseeritud kulum. Olulisuse printsiibist lähtudes on materiaalse põhivara arvele võetud varaobjektid 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 arvatakse soetusmaksumusest lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeest.

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

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

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

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Firmaväärtus

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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

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

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

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooniperioodis ja -meetodis ehk kui 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 müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Rendid

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

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna. Kasutusrendina on kajastatud rendilepinguid, mida saab lõpetada lisanduvaid väljamakseid tegemata ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi lõppedes rentnikule üle.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Kasutusrendile võetud vara edasirentimisel kajastatakse renditulu rendikulude vähendusena.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega 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.

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Omaaktsiad

Omaaktsiateks loetakse ettevõtte valduses olevaid (näiteks tagasiosetud) tema enda poolt eelnevalt emiteeritud aktsiaid. Ettevõtte poolt tagasiosetud omakapitaliinstrumente (näit. omaaktsiad) kajastatakse bilansis omakapitali vähendusena (kirjel "Omaaktsiad"), mitte finantsinvesteeringuna. Omaaktsiad kajastatakse tagasiosetud aktsiate eest makstud tasu õiglasel väärtuses. Omaaktsiatega tehtud tehingutelt saadud kahjum kajastatakse kirjel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum".

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on kohalike, riiklike või rahvusvaheliste valitsuse-, valitsusasutuste või muude sarnaste organisatsioonide poolne abi, mida teostatakse 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 õiglasel 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 on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st. müüdüd kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu saab usaldusväärselt mõõta, AS Mainoril ning tütaretevõtetel on tekkinud summale nõudeõigus, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Üüritulu teenitakse kinnisvarainvesteeringute kasutusrendilepingutest ning kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kinnisvarahaldusega seotud tuludeks loetakse kommunaal- ja haldusteenuseid, tulu teenuse eest kajastatakse peale teenuse osutamist.

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

Õppemaksud kajastatakse tuluna teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Õppemaksude ettemaksud kajastatakse tuluna samas perioodis teenuse osutamisega tekkivate kuludega.

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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

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

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

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

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

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 29.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või omab olulist mõju teise osapoole äriliste otsuste üle.

Seotud osapooled on tütar- ja sidusettevõtted, aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed ja nende lähedased pereliikmed ning nende poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2019 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	1	1
Arvelduskontod	1 873	1 136
Kokku raha	1 874	1 137

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

2019. aastal avati kontsernikonto OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis, millega on liitunud lisaks AS Mainorile AS Mainor Ülemiste, OÜ Öpiku Majad ja OÜ Ülemiste City Residences. 2020. aastal liitus kontsernikontoga AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor.

Seisuga 31.12.2019 oli kontsernikontode vabade rahaliste vahendite saldo 956 tuhat eurot (31.12.2018: 293 tuhat eurot) ja kontsernikontost välja jäävate rahaliste vahendite jääk oli seisuga 31.12.2019 917 tuhat eurot (31.12.2018: 843 tuhat eurot).

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2017	1	33 517	33 518
Müük müügihinnas või lunastamine	-1	0	-1
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	4 231	4 231
Muud			0
31.12.2018	0	37 748	37 748
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-4 900	-4 900
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	7 466	7 466
31.12.2019	0	40 314	40 314

Muude aktsiatena on kajastatud AS Technopolis Ülemiste aktsiad. Seisuga 31.12.2019 on AS Technopolis Ülemiste omakapital 82 273 tuhat eurot ja AS Smart City Group tütarettevõtte AS Mainor Ülemiste osaluse väärtus 40 314 tuhat eurot. 2019. aastal ostis AS Technopolis Ülemiste omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 10 000 tuhat eurot, millest AS Mainor Ülemistele maksti välja 4 900 tuhat eurot.

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

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

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

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

Real "Muude lühiajalised nõuded" on muudes ärituludes kajastuvad, kuid laekumata kindlustushüvitised ja sihtfinantseeringud. Vaata ka lisad 17 ja 20.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	1 394	2 421
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-148	-880
Kokku nõuded ostjate vastu	1 246	1 541

2019. aastal kanti ebatõenäoliseks nõudeid ostjate vastu summas 64 tuhat eurot (2018: 449 tuhat eurot) ning lootusetuks tunnistati nõudeid summas 796 tuhat eurot (2018: 12 tuhat eurot). Vaata lisa 23.

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	341	425
Lõpetamata toodang	194	276
Valmistoodang	378	336
Valmistoodang laos	43	79
Kaubad teel	335	257
Müügiks ostetud kaubad	66	55
Kokku varud	979	1 092

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	4
Käibemaks	0	51	19	0
Üksikisiku tulumaks	0	115	0	97
Erisoodustuse tulumaks	0	7	0	3
Sotsiaalmaks	0	206	0	188
Kohustuslik kogumispension	0	10	0	7
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	11
Aktsiisimaks	0	10	0	11
Ettemaksukonto jääk	223		5	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	223	411	24	321

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11432659	AS Smart City Group	Eesti	Kinnisvara haldus	83.47	83.47
11150843	OÜ Mairenestal	Eesti	Varahaldus	73.75	73.75
10588537	AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	Eesti	Rakenduskõrgkool	100	100
10093586	OÜ Rekman	Eesti	Puidust uste ja akende tootmine	95.71	95.71
11994297	OÜ Vaivara Wind	Eesti	Tuuleparkide rajamine	73	73
11025428	OÜ Doranova Baltic	Eesti	Keskkonnakaitse	100	100
11092301	OÜ Mainarendus	Eesti	Varahaldus	100	100
12131730	OÜ Mainor Energy Solutions	Eesti	Mehaaniline metallitöötlus	100	100
14092164	OÜ Tallinn International School	Eesti	Üldharidus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
AS Smart City Group	60 540	-972	8 220	0	67 788
OÜ Mairenestal	4 557	0	344	0	4 901
AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	718	0	184	0	902
OÜ Rekman	3	0	112	0	115
OÜ Vaivara Wind	626	0	-3	0	623
OÜ Doranova Baltic	137	0	-20	0	117
OÜ Mainarendus	101	0	-1	0	100
OÜ Mainor Energy Solutions	0	0	0	0	0
OÜ Tallinn Interantional School	2	0	-349	350	3
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	66 684	-972	8 487	350	74 549

1. AS Smart City group - konsolideeritud, omakapital 2019. aastal 81 212 tuhat eurot (2018: 72 529 tuhat eurot). AS Smart City Group tütarettevõtte on AS Mainor Ülemiste, konsolideeritud omakapital 2019. aastal 109 742 tuhat eurot (2018: 100 039 tuhat eurot) ja OÜ Öpiku Majad, mille omakapital 2019. aastal oli 24 011 tuhat eurot (2018: 19 483 tuhat eurot);

2. OÜ Mairenestal - konsolideeritud, omakapital 2019. aastal 6 646 tuhat eurot (2018: 6 179 tuhat eurot). OÜ Mairenestal tütarettevõtte on AS Dvigatel-Energeetika, mille omakapital oli 2019. aastal oli 5 775 tuhat eurot (2018: 5 289 tuhat eurot);

3. AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor - omakapital 2019. aastal 902 tuhat eurot (2018: 718 tuhat eurot);

4. OÜ Rekman - omakapital 2019. aastal 120 tuhat (2018: 3 tuhat eurot);

5. AS Vaivara Wind - omakapital 2019. aastal 855 tuhat eurot (2018: 859 tuhat eurot);

6. OÜ Doranova Baltic - omakapital 2019. aastal 117 tuhat eurot (2018: 137 tuhat eurot);

7. OÜ Mainarendus - omakapital 2019. aastal 100 tuhat eurot (2018: 101 tuhat eurot);

8. OÜ Tallinn International School - omakapital 2019. aastal 3 tuhat eurot (2018: 2 tuhat eurot).

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

2017. aastal alustati OÜ Dvigatel Regital likvideerimismenetlust ja 2018 ettevõtet enam ei konsolideeritud, 2019. aastal laekus likvideermisjaotis 5 tuhat eurot.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	140	140
Akumuleeritud kulum	-33	-33
Jääkmaksumus	107	107
Amortisatsioonikulu	-5	-5
31.12.2018		
Soetusmaksumus	140	140
Akumuleeritud kulum	-38	-38
Jääkmaksumus	102	102
Amortisatsioonikulu	-5	-5
31.12.2019		
Soetusmaksumus	140	140
Akumuleeritud kulum	-43	-43
Jääkmaksumus	97	97

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	101 345
Ostud ja parendused	17 783
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 847
31.12.2018	121 975
Ostud ja parendused	14 205
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	965
31.12.2019	137 145

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 512	6 064
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 355	-2 959

Kinnisvarainvesteeringute ja põhivara koosseisus oleva AS Mainor Ülemistele kuuluva Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus seisuga 31.12.2019 on 137 780 tuhat eurot (31.12.2018: 122 630 tuhat eurot), millest: 109 260 tuhat eurot (2018: 93 710 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 28 520 tuhat eurot (2018: 28 920 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 112,7 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 1,7 – 45,0 eurot/m², vakantsist kuni 7%, diskontomäär 8,5-9,5%, kapitalisatsioonimäär 7,5-10% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 241 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2020 kuni 2029. Ehituskulu varieerub alates 560 eurot/m² tööstusruumide ehitamise puhul kuni 950 euronit/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5, 5 eurot/m² ja 12,0 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 50% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5% peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimääraks kontorite puhul 8% ja tööstushoonete puhul 8,5%.

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 31.12.2019 seisuga võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega määrata. Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on 2% aastas. Kinnistu müüdi veebruaris 2020.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 14 205 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 122 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 5%), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 17 783 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 313 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 20%). Pangalaenulede tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 14.

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

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	15	12 588	2 110	549	933	16 195
Akumuleeritud kulum	0	-3 053	-1 029	-279	0	-4 361
Jääkmaksumus	15	9 535	1 081	270	933	11 834
Ostud ja parendused	0	84	587	340	9	1 020
Amortisatsioonikulu	0	-307	-170	-103	0	-580
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	-21	-2	-23
Ümberliigitamised	0	40	0	0	-40	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	40	0	0	-40	0
Muud muutused	0	-14	-97	0	0	-111
31.12.2018						
Soetusmaksumus	15	12 672	2 500	884	940	17 011
Akumuleeritud kulum	0	-3 334	-1 099	-398	-40	-4 871
Jääkmaksumus	15	9 338	1 401	486	900	12 140
Ostud ja parendused	0	38	255	141	728	1 162
Amortisatsioonikulu	0	-306	-214	-137	0	-657
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-1	0	0	-1
Ümberliigitamised	0	558	3	0	-561	0
Muud muutused	0	-9	-32	-1	0	-42
31.12.2019						
Soetusmaksumus	15	12 103	2 253	895	1 067	16 333
Akumuleeritud kulum	0	-2 484	-841	-406	0	-3 731
Jääkmaksumus	15	9 619	1 412	489	1 067	12 602

Juulis 2019 toimunud põlengu tõttu hävis 50% Rekmani tootmishoonest, hoone ning seadmed olid kindlustatud ning on täielikult taastatud.

Real "Muud muutused" kajastub kahjum põlenguga seotud põhivara mahakandmisest, mis on taastatud kindlustuse poolt.

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2017						
Soetusmaksumus	115	553	95	392	143	1 298
Akumuleeritud kulum	-69	-398	-68	-145	0	-680
Jääkmaksumus	46	155	27	247	143	618
Ostud ja parendused	0	49	129	6	124	308
Amortisatsioonikulu	-23	-35	-20	-52	0	-130
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	-2	-2
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0	0
Muud muutused	0	0	-5	0	0	-5
31.12.2018						
Soetusmaksumus	115	602	219	398	265	1 599
Akumuleeritud kulum	-92	-433	-88	-197	0	-810
Jääkmaksumus	23	169	131	201	265	789
Ostud ja parendused	0	111	0	0	59	170
Amortisatsioonikulu	-23	-73	-32	-66	0	-194
Ümberliigitamised	0	105	37	12	-154	0
31.12.2019						
Soetusmaksumus	0	492	194	341	170	1 197
Akumuleeritud kulum	0	-180	-58	-194	0	-432
Jääkmaksumus	0	312	136	147	170	765

Lõpetamata projektide all kajastuvad AS Mainor tütarettevõtte AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor teaduse evalveerimiseks tehtud investeeringud ja õppeinfosüsteemi uute moodulite arendusteks tehtud investeeringud.

AS Mainor tütarettevõtte AS Mainor Ülemiste kajastab arvutitarkvarana targa parkimislahenduse tehisintellekti.

Muu immateriaalse põhivarana kajastub põhiosas AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor investeeringud akrediteerimisse, õppekavagruppide hindamistesse ja uute õppekavade arenduskuludesse.

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	386	101	285	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	350	368
Muud varad	59	80
Kokku	409	448

Kontsern on soetanud kapitalirendi korras põhivara koosseisus olevaid masinaid ja seadmeid ning immateriaalse põhivara koosseisus oleva tootmisprogrammi. Kapitalirendi intressimäär on 1,85-2,3%. 2019. a tasuti kapitalirendimakseid summas 63 tuhat eurot (2018: 185 tuhat eurot). Vaata ka lisa 14.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	7 512	6 064
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	7 257	7 096
1-5 aasta jooksul	19 583	20 886
Üle 5 aasta	1 378	1 996
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	137 242	122 147
Kokku	137 242	122 147

Kontserni ettevõtted AS Mainor Ülemiste ja OÜ Öpiku Majad on üürile andnud büroo- ja tootmispindu. Sõlmitud üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat.

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

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

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	120	94

Kasutusrendikulu sisaldab sõidukite, arvutus- ja esitlustehnika renti.

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduslaen OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	450	450			31.03.2020
Arvelduslaen Luminor Bank AS	153	153			31.08.2020
Lühiajalised laenud kokku	603	603			
Pikaajalised laenud					
Luminor Bank AS	6 859	191	6 668	0	
COOP Pank AS	5 299	334	4 965	0	
LHV Pank AS	15 349	223	15 126	0	
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	15 371	1 010	14 361	0	
SEB Pank AS	38 069	1 586	36 483	0	
Pikaajalised laenud kokku	80 947	3 344	77 603	0	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad	10 000	0	10 000	0	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	10 000	0	10 000	0	
Kapitalirendikohustised kokku	316	111	205	0	
Laenukohustised kokku	91 866	4 058	87 808	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduslaen OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	497	497			29.03.2019
Arvelduslaen Luminor Bank AS	1 791	1 791			
Arvelduslaen Luminor Bank AS	158	158			31.05.2019
Lühiajalised laenud kokku	2 446	2 446			
Pikaajalised laenud					
Muud pikaajalised laenud	4 000	0	4 000	0	2020
Luminor Bank AS	9 207	270	8 937	0	
COOP Pank AS	3 784	227	2 847	710	
LHV Pank AS	15 564	216	15 348	0	
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	10 049	744	9 305	0	
Nordea Bank Apb	30 221	1 120	29 101	0	
Pikaajalised laenud kokku	72 825	2 577	69 538	710	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad	10 000	0	10 000	0	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	10 000	0	10 000	0	
Kapitalirendikohustised kokku	386	101	285	0	
Laenukohustised kokku	85 657	5 124	79 823	710	

Pangalaenu intress jääb vahemikku 1,85%-4,5% (2018: 2,4%-4,5%).

Pikaajaliste võlakirjade intress on 5,5% (2018: 5,5%).

Muude pikaajaliste laenu intress oli 2018: 6,5%.

2019. aastal said kontserni ettevõtte finantsettevõtelt laenu 47 367 tuhat eurot (2018: 24 634 tuhat eurot) ja tagastati laene 35 246 tuhat eurot (2018: 8 998 tuhat eurot). AS Merko Ehituselt saadud laenu summas 4 000 tuhat eurot tagastati jaanuaris 2019.

Kontserni laenu tagatisteks on enamik kontserniettevõtete AS Mainor, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, AS Mainor Ülemiste ja OÜ Öpiku Majad kinnistutest bilansilise väärtusega 142 952 tuhat eurot (31.12.2018: 127 811 tuhat eurot) ja AS Technopolis Ülemiste aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2019 oli 40 314 tuhat eurot (31.12.2018: 37 748 tuhat eurot) ning seatud kommertspandid ettevõtete vallasvarale. Oluliste pikaajaliste laenulepingute tingimustes on tingimused kontserni kasumlikkuse ja EBITDA kohta.

AS Mainor kontsernikonto arvelduslaenu limiit OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis on 3 000 tuhat eurot, 31.12.2019 seisuga ei olnud limiiti kasutatud.

AS Mainor tütarettevõtte AS Rekman arvelduslaenu limiit OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis on 500 tuhat eurot, millest kasutatud oli 31.12.2019 seisuga 450 tuhat eurot (31.12.2018: 497 tuhat eurot).

AS Mainor tütarettevõtte Doranova Baltic OÜ arvelduslaenu limiit Luminor Pank ASis on 200 tuhat eurot, millest kasutatud oli 31.12.2019 seisuga 152 tuhat eurot (31.12.2018: 158 tuhat eurot).

AS Mainor tütarettevõtte AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor arvelduslaenu limiit AS LHV Pangas on 300 tuhat eurot, 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga ei olnud limiiti kasutatud.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 212	3 212	0	
Võlad töövõtjatele	724	724	0	
Maksuvõlad	411	411	0	7
Muud võlad	396	396	0	
Intressivõlad	253	253	0	
Dividendivõlad	44	44	0	
Muud viitvõlad	99	99	0	
Saadud ettemaksed	2 188	1 494	694	
Tulevaste perioodide tulud	94	94	0	
Muud saadud ettemaksed	2 094	1 400	694	
Tuletisinstrumendid	345	345	0	
Võlad seotud osapooltele	70	70	0	30
Kokku võlad ja ettemaksed	7 346	6 652	694	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 945	1 945	0	
Võlad töövõtjatele	564	564	0	
Maksuvõlad	321	321	0	
Muud võlad	382	382	0	
Intressivõlad	181	181	0	
Dividendivõlad	39	39	0	
Muud viitvõlad	162	162	0	
Saadud ettemaksed	1 895	1 416	479	
Tulevaste perioodide tulud	218	218	0	
Muud saadud ettemaksed	1 677	1 198	479	
Võlad seotud osapooltele	27	27	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 134	4 655	479	

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

Lisa 16 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Kokku eraldised	303	61	-4	360
Sealhulgas:				
Lühiajalised	90	64	-4	150
Garantiieraldis	40	60	-4	96
Muud eraldised	50	4	0	54
Pikaajalised	213	-3	0	210
Muud eraldised	213	-3	0	210
	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
Kokku eraldised	253	78	-28	303
Sealhulgas:				
Lühiajalised	53	65	-28	90
Garantiieraldis	6	62	-28	40
Muud eraldised	47	3	0	50
Pikaajalised	200	13	0	213
Muud eraldised	200	13	0	213

Muude eraldisena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustis. Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 17 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Haridus- ja Teadusministeerium vajaduspõhine eritoetus	0	18	16	0	10	0	24
Haridus- ja Teadusministeerium EduTegu	27	0	61	0	85	51	0
SA Archimedes Dora	4	0	12	0	18	10	0
SA Archimedes ERASMUS	0	12	17	1	9	0	19
Nord+ Multiculturalism	0	17	0	0	15	0	2
Nord+ SmartCity	0	0	68	0	6	0	62
SA Innove töökohapõhine õpe	28	0	63	0	57	22	0
SA Innove Tööturuvajadustele vastava kutse- ja kõrghariduse arendamine	0	0	0	0	7	7	0
Haridus- ja Teadusministeerium tegevustoetus	0	0	121	0	59	0	62
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	59	47	358	1	266	90	169
Kokku sihtfinantseerimine	59	47	358	1	266	90	169

	31.12.2018		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Haridus- ja Teadusministeerium vajaduspõhine eritoetus	0	24	18	23	12	0	7
Haridus- ja Teadusministeerium EduTegu	51	0	54	0	23	20	0
SA Archimedes Dora	10	0	22	0	42	30	0
SA Archimedes ERASMUS	0	19	39	1	18	0	39
Nord+ Multiculturalism	0	2	0	2	0	0	0
Nord+ SmartCity	0	62	0	0	51	0	11
SA Innove töökohapõhine õpe	22	0	13	0	57	65	0
SA Innove Tööturuvajadustele vastava kutse- ja kõrghariduse arendamine	7	0	7	0	0	0	0
SA Innove välisüliõpilaste praktika toetamine	0	0	3	0	3	0	0
Eko Tek Nord	0	0	9	0	9	0	0
Haridus- ja Teadusministeerium tegevustoetus	0	62	57	0	119	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	90	169	222	26	334	115	57
Kokku sihtfinantseerimine	90	169	222	26	334	115	57

AS Mainor tütarettevõtte AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor töökohapõhise õppe õppekoha tulu kajastub müügituludes summas 39 tuhat eurot (2018: 39 tuhat eurot), muu tulu sihtfinantseeringutest kajastub muudes ärituludes summas 295 tuhat eurot (2018: 227 tuhat eurot). Sihtfinantseerimisega seonduvaid tingimuslikke kohustusi ettevõttel ei ole. Muud saadud abi sh. garantiisid ettevõtte saanud ei ole. Vaata ka lisad 19 ja 20.

Lisa 18 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	10 430	10 430
Aktsiate arv (tk)	104 302 534	104 302 534
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2019 on ASi Mainor aktsiakapital 10 430 tuhat eurot, mis jaguneb 104 302,5 tuhandeks aktsiaks nimiväärtusega 0,10 eurot. Nendest on B-eelisaktsiaid 5 539,6 tuhat tükki (iga aktsia annab 5 häält), C-eelisaktsiaid on 1 197,2 tuhat tükki (iga aktsia annab ühe hääle) ja A- lihtaktsiad 97 565,7 tuhat tükki (iga aktsia annab ühe hääle). Eeltoodud aktsiatest 14 788 309 A-lihtaktsiat on kajastatud omaaktsiatena väärtuses 5 147 tuhat eurot. Konsolideeritud aruandes on kajastatud omaaktsiatena ka AS Mainor tütarettevõtte AS Dvigatel-Energeetika omanduses olevad AS Mainor 319 239 A-aktsiat summas 64 tuhat eurot.

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

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

2019. aastal müüs AS Mainor A-aktsiaid summas 22 tuhat eurot.

2018. aastal müüs AS Mainor A-aktsiaid summas 151 tuhat eurot ja ostis omaaktsiateks A-aktsiaid summas 20 tuhat eurot.

Lisa 19 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 311	17 477
Soome	915	940
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	1
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 226	18 418
Kokku müügitulu	21 226	18 418
Müügitulu tegevusalade lõikes		
haridus- ja koolitusteenused	4 297	3 611
enda või renditud kinnisvara üürileandmine	7 512	6 064
kinnisvarahaldusega seotud tegevused	2 093	2 023
puidust uste, akende ja mööbli tootmine	4 002	4 042
elektrienergia jaotus ja müük	1 194	1 095
vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	474	180
majutusteenus	275	214
muud teenused	1 379	1 189
Kokku müügitulu	21 226	18 418

Lisa 20 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	965	2 847
Tulu sihtfinantseerimisest	294	228
Trahvid, viivised ja hüvitised	825	6
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringust	8 807	5 463
Muud	34	65
Kokku muud äritulud	10 925	8 609

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

Lisa 21 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-2 330	-2 368	
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	-2	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-1 516	-1 244	
Tööjõukulud	-3 214	-2 891	24
Amortisatsioonikulu	-700	-648	9,10,11
Muud	-4 402	-3 698	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 162	-10 851	

Lisa 22 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tööjõukulud	-324	-262	24
Amortisatsioonikulu	-47	-20	10,11
Reklaamikulud	-363	-348	
Muud	-62	-65	
Kokku turustuskulud	-796	-695	

Lisa 23 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-68	-227	
Uurimis- ja arengukulud	-23	-10	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-64	-449	5
Tööjõukulud	-2 072	-1 828	24
Amortisatsioonikulu	-112	-82	10,11
Muud	-1 017	-753	
Nõustamis- ja õigusabikulud	-212	-258	
Kokku üldhalduskulud	-3 568	-3 607	

Lisa 24 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-4 178	-3 704
Sotsiaalmaksud	-1 404	-1 238
Pensionikulu	-20	-19
Puhkusereservi korrigeerimine	-14	-20
Kokku tööjõukulud	-5 616	-4 981
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	167	161

Lisa 25 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Muud	-74	-37
Kokku muud ärikulud	-74	-37

Lisa 26 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Intressikulu võlakirjadelt	-550	-570
Intressikulu laenudelt	-2 038	-2 057
Intressikulu kapitalirendilt	-19	-3
Intressimäära fikseerimise tasu	0	-69
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	-298	-126
Muud intressikulud	0	-2
Kokku intressikulud	-2 905	-2 827

Lisa 27 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Intressitulu võlakirjadelt	0	26
Intressitulu laenudelt	6	2
Intressitulu Kõrgharidusfondi lepingute alusel	38	34
Muud intressitulud	32	31
Kokku intressitulud	76	93

Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Riskitasu	-12	-46
Muud finantstulud	0	8
Muud finantskulud	-18	-195
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-30	-233

Lisa 29 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	47 603	41 184
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 901	10 296
Kokku tingimuslikud kohustised	59 504	51 480

Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50¹ alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Residendist äriühing saab madalamat maksumäära 14/86 rakendada 2019. aastal ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu osaliselt 14/86 ja osaliselt 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. 2019. aastal väljamakstud dividendidelt tasus kontserni ettevõtte AS Mainor Ülemiste täiendavat tulumaksu 15 tuhat eurot, sest väljamaksmisele kuulunud dividendide summa oli 59 tuhande euro võrra suurem sidusettevõttelt AS Technopolis Ülemiste saadud dividendidest.

AS Mainor tütarettevõtte OÜ Rekman on saanud OP Corporante Bank plc Eesti filiaali poolt ehitusgarantiisid. Garantiikirjad on väljastatud OP Corporante Bank plc Eesti filiaali (Garant) poolt ehitusettevõtetele (Garantii Saaja) OÜ Rekman (Garantii Tellija) taotluse alusel lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks garantiiperioodil.

2019. aastal on väljastatud garantiisid summas 1 278 tuhat eurot sh. lühiajalised ehk ettemaksete garantiid summas 798 tuhat eurot.

2020. aastal lõpevad ehitusgarantiid summas 579 tuhat eurot; 2021. aastal lõpevad ehitusgarantiid summas 65 tuhat eurot; 2022. aastal lõpevad ehitusgarantiid summas 44 tuhat eurot.

Lisa 30 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	77	63	94	21
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 197	7	1 050	6

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	430	1 208	143	752
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	139	147	187	146

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	734	589

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 2019. 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 Oid, OÜ 3T, SA Eesti Rakenduskõrgkoolid, MTÜ Eesti Kvaliteediühing, OÜ Periheel, AS Maskello ja AS Mairello.

Sidusettevõtted: AS Technopolis Ülemiste.

Nõuetes seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2019 sisalduvad alljärgnevad laenuõuded:

- lühiajaline laenuõue OÜle Kallipai (laenu tagastab OÜ Flennert) 3 tuhat eurot (2018: 9 tuhat eurot), laenu intress on 6 kuu euribor+1,5%;
- laenuõue OÜle Bioinvest summas 873 tuhat eurot ja intressinõue 100 tuhat eurot (2018: laenuõue 873 tuhat eurot ja intressinõue 76 tuhat eurot), tagasimakse tähtaeg 31. jaanuar 2022. OÜ Bioinvest on laenu tagatiseks pantinud AS Mainor kasuks tema omanduses olevad AS Smart City Group 438 790 aktsiat;
- aktsiate järeilmaksunõue OÜle Kristosten 07.07.2006 müüdnud Dvigateli aktsiate eest summas 60 tuhat eurot (2018: 72 tuhat eurot), mille lühiajaline osa on 16 tuhat eurot ja pikaajaline vastavalt 44 tuhat eurot.
- lühiajaline laenuõue aktsionärile summas 100 tuhat eurot, intressinõue 3 tuhat eurot, intressimääraga 5%, laen ja intress tagastati veebruaris 2020.

Lisa 31 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigi valitsuse välja kuulutatud eriolukorra tõttu on juhatus analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele. Juhatus tegeleb igapäevaselt COVID-19 ja eriolukorra kehtestamisest tulenevate potentsiaalselt negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning sõlmib vajadusel ajutisi lisakokkuleppeid klientide ja partneritega. Käesolevaks ajaks teadaoleva info põhjal on juhatus hinnanud, et eriolukorras kehtestatud meetmete tõttu saamata jääv tulu ei mõjuta kontserni jätkusuutlikkust. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused ning viinud kulubaasi miinimumini kuni eriolukorra lõppemiseni.

Eeltoodut arvestades hindab ettevõtte juhatus likviidsuspuhvrid kriisi võimaliku pikaajalise kestvuse osas piisavaks.

COVID-19 viiruse kiire areng ning selle sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel. Käesoleva aruande koostamise seisuga ei saa juhatus usaldusväärselt hinnata nende sündmuste mõju. Käesoleva aruande koostamise seisuga täidavad AS Mainor ja tema tütaretevõtted kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutatakse jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

26.02.2020 müüdi AS Mainor tütaretevõtte AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor Pärnu kinnistu hinnaga 364 tuhat eurot.

AS Mainor Ülemiste tütaretevõtte OÜ Öpiku Majad sõlmis 2020 aasta veebruaris SEB Pangaga laenulepingu summas 3 200 tuhat eurot Sepise 8 parkimismaja II etapi ehitamiseks.

Lisa 32 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	297	109
Nõuded ja ettemaksed	1 611	941
Kokku käibevarad	1 908	1 050
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	74 549	66 684
Nõuded ja ettemaksed	3 085	2 942
Kinnisvarainvesteeringud	4 130	4 130
Materiaalsed põhivarad	53	65
Immateriaalsed põhivarad	1	1
Kokku põhivarad	81 818	73 822
Kokku varad	83 726	74 872
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	345	2 127
Võlad ja ettemaksed	565	711
Kokku lühiajalised kohustised	910	2 838
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 198	2 543
Võlad ja ettemaksed	13 467	10 444
Kokku pikaajalised kohustised	15 665	12 987
Kokku kohustised	16 575	15 825
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	10 430	10 430
Ülekurss	201	201
Oma aktsiad	-5 147	-5 175
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 594	46 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 030	5 685
Kokku omakapital	67 151	59 047
Kokku kohustised ja omakapital	83 726	74 872

Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	1 290	1 166
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-255	-289
Brutokasum (-kahjum)	1 035	877
Turustuskulud	-17	-11
Üldhalduskulud	-797	-652
Muud ärikulud	-5	-6
Kokku ärikasum (-kahjum)	216	208
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	8 492	5 503
Intressitulud	159	147
Intressikulud	-182	-336
Muud finantstulud ja -kulud	345	159
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 030	5 681
Tulumaks	0	4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 030	5 685

Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	216	208
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14	13
Muud korrigeerimised	0	82
Kokku korrigeerimised	14	95
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-384	91
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	60	59
Kokku rahavood äritegevusest	-94	453
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2	-72
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-350	-745
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1
Antud laenud	-1 655	-419
Antud laenude tagasimaksed	1 268	413
Laekunud intressid	122	41
Laekunud dividendid	972	847
Muud laekumised investeerimistegevusest	338	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	693	66
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-336	-327
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 232	607
Makstud intressid	-390	-136
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	22	151
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-20
Makstud dividendid	-939	-865
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-411	-590
Kokku rahavood	188	-71
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	109	180
Raha ja raha ekvivalentide muutus	188	-71
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	297	109

Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	10 430	201	-5 352	1 043	47 778	54 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	5 685	5 685
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-869	-869
Muud muutused omakapitalis	0	0	177	0	-46	131
31.12.2018	10 430	201	-5 175	1 043	52 548	59 047
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-66 684	-66 684
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	66 684	66 684
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	10 430	201	-5 175	1 043	52 548	59 047
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	9 030	9 030
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0		-948	-948
Muud muutused omakapitalis	0	0	28	0	-6	22
31.12.2019	10 430	201	-5 147	1 043	60 624	67 151
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-74 549	-74 549
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	74 549	74 549
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	10 430	201	-5 147	1 043	60 624	67 151

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2020

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADI PÄRNITS	Juhatuse liige	25.05.2020
ENEKEN TITOV	Juhatuse liige	25.05.2020
ANTS PILVING	Juhatuse liige	25.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Mainor aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Mainor ja tema tütaretevõtete (edaspidi "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses 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 arvamusel.

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 muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärselt kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantssteabe 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.

25. mai 2020

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

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	25.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 977
Kokku	59 504
Jaotamine	
Dividendideks	812
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	58 692
Kokku	59 504

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	737000	57.13%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	497000	38.53%	Ei

Sidevahendid

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