

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aktsiaselts Mainor

registrikood: 10099531

tänavanimi, maja number: Valukoja tn 8/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 5304 6992

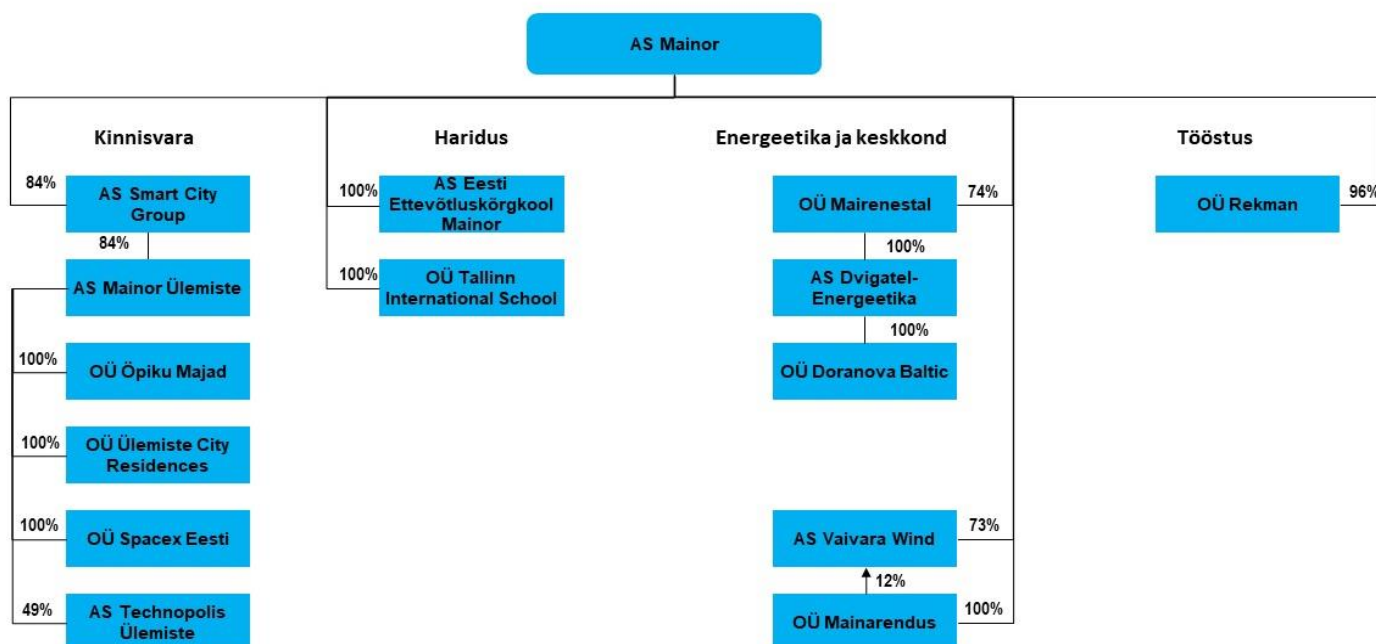
e-posti aadress: mainor@mainor.ee

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	29
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	30
Lisa 12 Kapitalirent	31
Lisa 13 Kasutusrent	31
Lisa 14 Laenukohustised	33
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	35
Lisa 16 Eraldised	36
Lisa 17 Sihtfinantseerimine	36
Lisa 18 Aktsiakapital	37
Lisa 19 Müügitulu	37
Lisa 20 Muud äritulud	38
Lisa 21 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	38
Lisa 22 Turustuskulud	38
Lisa 23 Üldhalduskulud	39
Lisa 24 Tööjõukulud	39
Lisa 25 Muud ärikulud	39
Lisa 26 Intressikulud	39
Lisa 27 Intressitulud	40
Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud	40
Lisa 29 Tingimuslikud kohustised ja varad	40
Lisa 30 Seotud osapooled	40
Lisa 31 Sündmused pärast aruandekuupäeva	42
Lisa 32 Konsolideerimata bilanss	43
Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne	44
Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	45
Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	46
Aruande allkirjad	47
Vandeauditiitori aruanne	48

Tegevusaruanne



Mainori missiooniks on strateegilise investorina targalt investeerides ja äri arendades osaleda aktiivselt Eesti riigi majanduse edu ja jätkusuutlikuse tagamisel ning olla eestvedajaks uute ärimudelite arendamisel. Mainori põhitegevusteks on Ülemiste Tuleviku linna arendamine, gruppi kuuluvate ettevõtete tegevuse strateegiline juhtimine ning haridusklastri edendamine.

2021. aastal oli jätkuvalt põhitähelepanu suunatud Ülemiste City arendamisele, et luua tuntud, tunnustatud ja ihaldatud parim äri-, elu- ja õppimiskeskond talentidele – tarkadele spetsialistidele, juhtidele ja ettevõtetele, kes mõjutavad oma tegevusega (maailma) majandust.

2021. kehtestati kinnistu Valukoja tänav 7 detailplaneering. Uue detailplaneeringu kohaselt rajatakse Ülemiste City südamesse Hariduskompleks. Uues hoonekompleksis laieneb linnakus juba tegutsev Tallinna Rahvusvaheline kool, kes tänu uuele hoonele saab oluliselt laiendada turul vaja olevat rahvusvahelist haridust. Uus Hariduskompleks luuakse lähtuvalt liikuma

kutsuva ja õppima suunava kooli põhimõtetest. Eesmärk on uus Hariduskompleks avada 2024. aastal.

2020. aasta suvel avati Valukoja 7 kinnistul Ülemiste Tervisemaja. Terviseteenuse toomine linnakusse on osutunud väga edukaks ning seetõttu otsustati 2021. aastal alustada Tervisemaja teise etapi projekteerimist eesmärgiga avada Tervisemaja II 2023. aasta lõpus, millega lisandub Ülemiste Citysse uusi kõrgetasemelisi terviseteenuseid.

2021. aastal toimus Ülemiste Citys asuvale ettevõttele Elcogen AS uue oksiidkütuseelementide tootmise tehase projekteerimine ja ehitushange. Tehnoloogia on kesksel kohal Euroopa ja globaalses energiasstrateegias, mille eesmärk on vähendada fossiilkütuse kasutamist ja piirata CO2 jalajälge.

2021. aastal jätkusid Alma Tominga maja ehitustööd kinnistul Sepise 7 11- korruselise büroohoone ehitamiseks. Hoone valmib 2022. aasta viimases kvartalis.

2021. aastal toodi koostöös Utilitas ASiga kaugkütte ja jahutuse trassid Ülemiste Citysse, mis võimaldab vähendada CO2 jalajälge.

2021. aastal töötati välja Rohetiigri programmi raames Ülemiste City keskkonnastrateegia, kus kliimamõju hindamine lähtub GHG protokollist ja strateegia hõlmab tegevusi keskkonnamõjude vähendamiseks nagu süsinikneutraalne energiakasutus büroodes, keskkonnasõbralik hoonestus, säästlik liikuvuskorraldus, jäätmete vähendamine, keskkonnateadlikkus ja rohealade kasutuse tõstmine, kvaliteedi ja elurikkuse suurendamine.

Arendati edasi Euroopa väljaku kontseptsiooni koos raudteealuste tunnelite võrgustikuga tagamaks Ülemiste piirkonna parema ühenduse linna teiste piirkondadega. Valmis Euroopa väljaku eskiislahendus. Väljaku terviklahenduse loomiseks valmis AS Zaha Hadid Architects büroo poolt eskiisprojekt Suur-Sõjamäe 10/Keevise 2 kinnistule multifunktsionaalse 28-korruselise kõrghoone rajamiseks. Hoone funktsionaalsus täiendab mitmekülgse teenusteportfelliga antud piirkonna vajadusi. Hoonesse on planeeritud esinduslik konverentsikeskus, äri- ja teeninduspinnad, hotell ja korterid ning büroopinnad.

2021. aastal jätkati investeringuid teadus- arendustegevusse. Tuleviku linna professor täienes lisaks professor Jenni Partanenile kolme doktorandiga, kes teevad uurimistöid

teemadel „Liikluse kui keeruka kohanduva süsteemi simuleerimine automatiseeritud mudeli abil“, „Digitaalses muutuses olevate linnade urbanistliku elujõulisuse mõõdikute (taas) avastamine“, „ Asukohapõhised mustrid ja asukohapõhine otsustamine targas linnas“. Eesmärk on 2022. aastal piloteerida esimest loodud mudelit keskkonnaarenduse otsustel. Välja on töötatud Tuleviku linna kontseptsioon (sh. haridus) kooskõlas linnaku arendustega (sh. masterplan), kvaliteediindikaatorid on kokku lepitud. Valmis on Teenusstrateegia olulisemad osad. Tuleviku linna tõenduspõhist arendust toetava radari (mõõtmisüsteemi) mõõdikud on koostatud ja esimese etapi mõõtmine on teostatud. Koolituskrediidi tööpõhimõtted on välja töötatud ning teenus lansseeritud. Valmis on linnaku kontseptsiooniga kooskõlas olev uus bränd, uus koduduleht ning uus terviklik viidandussüsteem, mis rakendatakse linnakusse 2022. aasta esimesel poolel. Valmis on ainulaadse kontseptsiooniga Rakett69 Teadusstuudiod, mille eesmärgiks on inspireerida nii lapsi kui täiskasvanuid avastama põnevat teadusmaailma.

Koostööleping sõlmiti Eesti Kunstiakadeemiaga, mille kaudu loodab Ülemiste City panustada kaasava linnaruumi ja inspireerivama töö-, õpi- ja elukeskkonna kujundamisse.

2021. aastal loodi uus Test City teenus, mis võimaldab Ülemiste City linnalaboris katsetada uusi tehnoloogia-, rohe- või terviselahendusi. Test City raames piloteeriti 100 inimese poolt Tartu Ülikooliga koostöös loodud Tervisemudeli baasil arendatud Activate rakendust, mis toetab inimesi tervislikuma elustiili edendamisel.

AS Mainor Ülemiste emiteeris 2021. aasta kevadel 5 miljoni euro väärtuses 5-aastaseid tagamata võlakirju intressimääraga 4,75%.

AS Mainor Ülemiste kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on seisuga 31.12.2021 166 960 tuhat eurot, suurenedes võrreldes eelmise aruandeaastaga 15 260 tuhande euro võrra. AS Mainor Ülemiste 49 % osaluse väärtus sidusettevõttes AS Technopolis Ülemiste on 46 490 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 1 916 euro võrra.

AS Mainor Ülemiste omanikele maksti dividende 1 500 tuhat eurot.

AS Mainor Ülemiste kontserni konsolideeritud käive moodustas 2021. aastal 13 067 tuhat eurot (2020 11 257 tuhat eurot) ja puhaskasum 10 267 tuhat eurot (2020: 9 394 tuhat eurot).

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2021 on 126 519 tuhat eurot ja 31.12.2020 seisuga vastavalt 117 752 tuhat eurot.

AS Mainor Ülemiste koos oma tütarettevõtetega investeeris 2021. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parandamisse 13 056 tuhat eurot.

Mainori kontserni kuuluva AS Dvigatel-Energeetika tegevuse tulemuslikkus on tihedalt seotud Ülemiste City kliendibaasiga. Ettevõttele kujunes 2021. majandusaasta mõõdukalt edukaks. Tulubaasi taastumisele pandemia eelse tasemeni on avaldanud olulisemat mõju üldine ühiskonnaelu ja selle tempo taastumine äriühingu tegevuspiirkonnas. Elektrivõrguga ühendatud klientide tarbimismahud kasvasid lõppenud majandusaastal 4,6% võrreldes 2020. majandusaastaga. Oluliselt mõjutas 2021. majandusaastal äriühingu müügitulu näitajaid elektrienergia börsihindade tõus majandusaasta teises pooles. Keskmise müügihinna kasv börsihinnaga müügipakettides moodustas ligi 2,4 korda. Selle tulemusel suurenes äriühingu energiakandjate müügitulu ja võrguteenuste osutamise maht ca 44% eelmise majandusaastaga võrreldes. 2021. majandusaasta müügitulu moodustas kokku 3 046 tuhat eurot. Elektrienergia müügi ja elektrivõrgu kaudu võrguteenuste osutamise lepingud on sõlmitud 31 kliendiga. Aruandeaastal liitus keskpinge 6 kV uus suur äritarbija, samuti tekkisid olemasolevatel tarbijatel mitmed uued tarbimiskohad ja liitumispunktid. 2021. majandusaastal investeeriti elektrivõrgu arenduseks ja töökindluse tõstmiseks 119 tuhat eurot. Teostatud liitumisinvesteeringute hulgas on nii olemasolevatele tarbijatele uute võrguühenduspunktide rajamisega seotud investeeringud, kui ka investeeringud seoses uute tarbimiskohtade liitumisega elektrivõrguga. Seoses uue keskpinge tarbija liitumisega jaotusjaama nr 3 piirkonda on olulisel määral täiendatud ja laiendatud jaotusjaama primaarseadmete osa ning täielikult rekonstrueeritud jaotusjaama omatarve osa. Seoses suuremahulise kinnisvaraarenduse projektiga kinnistul Valukoja 12 on paigaldatud uued kaabelliinid ja liitumispunktid alajaamast nr. 54 ning loodud tehniline valmidus järgnevatel etappidel rajatavate liitumispunktide ehitamiseks. Võrguarenduse – ja projekteerimistööd on hõlmanud ka Suur- Sõjamäe tn 16/Valukoja 33 piirkonda kavandatud suurt tootmiskompleksi projekti. Sepise 7 kinnistule uue bürookompleksi rajamisega seoses on 2021. aastal valmis ehitatud vajalikud tehnovõrgud. Teenustöid on osutatud elektri-, gaasi- ning tõsteseadmete remondi, hoolduse ning ehituse valdkonnas. Jätkuvalt on fookuses võrgu aktiivenergia kaoprotsendi vähendamine. Selle saavutamiseks lisatakse kliendihaldustarkvarale

lisamooduleid ning paigaldatakse täiendavaid bilansimõõdikuid alajaamadesse. Teostati rida analüüse lokaalsete PV-jaamade rajamise otstarbekuse osas.

Vee müük ja heitvee ärajuhtimise teenuse osutamise maht 2021. majandusaastal oli 12 238 m³. Vee müügi ja kanaliseerimise teenuse osutamise lepingud on sõlmitud 11 kliendiga.

2021. aastal jätkus tehnovõrkude strateegiline planeerimine seoses uute büroo-, tootmis- ja elukondlike hoonete rajamisega Sepapaja 1/ Suur- Sõjamäe 12, Valukoja 7-9 Sepapaja 10-12, Sepise 7, Suur-Sõjamäe 16/ Valukoja 33 kinnistutel ning Kesk-Sõjamäe tänava piirkonnas.

AS Mainor tütarettevõtte AS Vaivara Wind omab 81 MW tuulejaamade liitumispunkti Balti Soojuselektrijaamas. 2021. aastal jätkas AS Vaivara Wind tegevusi „Auvere tuulepargi kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu“ raames. Tegeleti tuulikute tehniliste parameetrite täpsustamisega ning sellest tulenevalt korrigeeriti eriplaneeringut ja tuulepargi alal infrastruktuuri väljaehitamise kava. Tuulepargi tehnilise infrastruktuuri rajamise eskiisprojektide täpsustamiseks peeti läbirääkimisi võimalike töövõtjatega. Töötati läbi tuulepargi paigutamise alternatiivseid variante juhaks kui riigikaitseliste piirangute tõttu ei ole võimalik tuuleparki eriplaneeringuga ettenähtud alale rajada. Võimalike variantidena on läbitöötamisel tuulikute paigutamine Auvere Agropargi alale Aidusse (600 ha) ja Viru-Nigulasse (1 000 ha). Kaardistatud on maaomanike huvid ja tehtud tasuvusarvutused.

AS Mainor gruppi kuuluv OÜ Doranova Baltic pakub erilahendusi saastunud maa-alade, vee- ja prügimajanduse ning taastuvenergia valdkonnas. 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.a. käivitatud Tartu Aardlapalu prügila koostootmisjaama opereerimist ja suletud prügila osa hooldust. 2021. aastal oli elektrienergia netotoodang 857 MWh. Koostootmisjaama ja suletud prügila opereerimise kõrvalt tegeletakse lisaks saastunud pinnaste likvideerimise projektide projektijuhtimisega ja konsultatsiooniga.

AS Mainor tütarettevõtte AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor (edaspidi EEK) on suurim erakõrgkool Eestis, kus seisuga 31.12.2021 õpib 1 478 üliõpilast. EEK visioon on olla tunnustatud, mainekas ja innovaatiline õppe-, uurimis- ja arendusasutus. EEK-i peamisteks tegevusvaldkondadeks on tasemeõpe, täienduskoolitus, rakendusuuringud ja ühiskonna

teenimine. Kõrgkool on keskendunud õppes ettevõtluse ja ettevõtlikuse edendamisele ning õppekorralduses töötamist toetava õppimise edendamisele. Missiooni täitmiseks edendab EEK ettevõtluspõhist õpet ja loomemajandust, teostab rakendusühtlusi, 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. EEK arengukava uuendatakse vähemalt kord viie aasta jooksul.

EEK-i 2021. majandusaasta müügitulu moodustas 4 867 tuhat eurot ja puhaskasum 188 tuhat eurot.

2021. majandusaasta olulisemad sündmused olid:

1. Institutsionaalse akrediteerimise läbimine. 2021. aasta alguses esitati Eesti Kõrg- ja kutsehariduse Kvaliteediagentuurile institutsionaalse akrediteerimise eneseanalüüs. Märtsis toimus virtuaalne kohtumine institutsionaalse akrediteeringut läbiviiva rahvusvahelise komisjoniga ning juuniku alguses saadi akrediteering seitsmeks aastaks koos kõrvaltingimusega.
2. EEK toimetab aasta jooksul mitme pika ja suuremahulise rakendusühtlusega: Ülemiste City majandusühtlus, Ülemiste City ettevõtete kasvukeskkonna radar ning Ülemiste Keskuse kliendiühtlus. Teadustöö arendamisel tegeldi motivatsioonisüsteemi suurendamise, rakendusühtluste alase koostöö jätkamisega Ülemiste City ja teiste ettevõtetega. Toimus süsteemne rahvusvahelistumisega tegelemine.
3. IKT õppekavagrupis robotikatarkvara arenduse õppekava (Cleveroni Akadeemia) õppe läbiviimine Viljandis, õpe rakendab töökohapõhist metoodikat ja teostatakse koostöös Cleveron AS-iga. Haridus- ja Teadusministeerium otsustas toetada edukat õpet võimaldades riigieelarvelist tegevustoetust.
4. Õppe arendamisel tegeleti distantsoõppe parendamise, töökohapõhise õppe arendamise, IKT õppe arendamise, praktikabaasi parendamise ja ettevõtetega koostöö suurendamise suunal. Liituti edukalt unikaalse Ülemiste City koolituskrediidi programmiga.

5. Töökorralduse arendamisel tegeldi töötasustamise konkurentsivõimelisuse parandamise, personali professionaalsuse toetamise läbi koolituste ja personali töökorralduse täpsustamisega.

AS Mainor poolt 2016. aasta augustis asutatud Tallinn International School OÜ on rahvusvaheline üldhariduskool, mille ülesandeks on pakkuda inglisekeelset haridust 1.- 12. klassis ja eelkoolis IB (International Baccalaureate) õppeprogrammide 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). Kool on hetkel PYP IB kool ning MYP IB kool. 2020.a toimus PYP autoriseerimisvisiit ning täisliikme staatus koos akrediteeringuga saavutati juunis 2020. MYP autoriseerimisvisiit ja akrediteering leidis aset 2021.a kevadel ning DP akrediteering saavutati 2022.a märtsis.

2021/ 2022 .õppeaastal tegutseb Tallinna International School OÜ koos Emil Kooli ja Kalli- Kalli lasteaiaiga samas hoones aadressil Keevise 2, kus kooli käsutuses on hetkel ca 1100 m2 pinda, millel tegutsevad kaks eelkooli klassi ja 1.-8.klassid. Kooli lisahoones aadressil Lõõtsa 8 on täiendavalt 350 m2 pinda ja seal tegutsevad 9.-12.klassid.

Müügitulu oli 2021. aastal 869 tuhat eurot. Õpilaste arv koolis oli õppeaasta 2021/2022 alguseks 155, 2020/2021 õppeaasta alguseks vastavalt 115.

Tootmisettevõtetest kuulub AS Mainor kontserni akende, uste ja lükanduste tootmise ning müügiga tegelev OÜ Rekman. Ettevõtte tootevalik hõlmab puidust ning puitaluminiiumist üheraamseid sisse- ja väljaavanevaid aknaid ning rõduaknaid. Lisaks pakutakse ka välisuksi, lükanduksi, tuletõkkeuksi- ja aknaid (EI-30) 2021. aastal moodustas OÜ Rekman müügitulu 3 967 tuhat eurot, mis võrreldes eelmise aastaga suurenes 14,66%. 2021. aasta brutokahjum oli 177 tuhat eurot. 2021. aasta majandustegevusele avaldas negatiivset mõju kiire tooraine hinna tõus, materjali tarnete viibimine ja osaliselt COVID- 19 epideemiast tingitud tegevuse osaline seiskumine. Tänu 2021. aastal tehtud investeringutele uuenes tootmisliin, mis tagab täna suurema võimekuse ja läbilaske. Orienteeritud ja väiksema tootesortimendiga tagatakse kliendile parem hind, kiirem tarne ja kvaliteet. Kasvu toetavad ka uued tooted: väljaavanevad puit ja puitaluminiiumaknad ning erinevad lükandukse lahendused. Lisaks eelnevale soovib OÜ Rekman koduturul kasvatada senist tugevat positsiooni ja suurendada ekspordi osakaalu eeskätt Skandinaavia (Rootsi, Taani, Norra) suunal.

Finantstulemused

Mainor kontserni konsolideeritud käive oli 2021. aastal 23 698 tuhat eurot (2020: 20 634 tuhat eurot). Kontserni puhaskasum oli kokku 9 400 tuhat eurot (2020: 9 256 tuhat eurot), millest AS Mainor omanikele kuuluv kasum oli 6 428 tuhat eurot (2020: 6 560 tuhat eurot).

Kontserni töötajatele arvestati 2021. a töötasu 4 932 tuhat eurot (2020: 4 509 tuhat eurot), millest 716 tuhat (2020: 704 tuhat eurot) moodustas juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasu. AS Mainor grupi ettevõtetes töötas 2021 aastal 169 (2020: 165) inimest.

AS Mainor konsolideeritud bilansi olulisemad finantssuhtarvud:

Olulisemad finantssuhtarvud:	2021	2020
1. Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	8,19	8,66
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	4,01	4,31
3. Käibe ärirentaablus (%)	53,23	58,58
4. Käibe puhasrentaablus (%)	39,67	44,86
5. Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,28	2,49

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Investeeringud

Kontsernis tervikuna investeeriti 2021. aastal 13 603 tuhat eurot, (2020: 13 591 tuhat eurot) millest kinnisvaraobjektidesse 13 056 tuhat eurot (2020: 12 934 tuhat eurot), põhivarasse 466 tuhat eurot (2020: 535 tuhat eurot) ja immateriaalsesse põhivarasse 81 tuhat eurot (2020: 121 tuhat eurot). Investeeringute finantseerimiseks kasutati põhiliselt pangalaene ja emiteeritud võlakirju.

Dividendid

Kontsernil ei ole püsivat ega kindlaksmääratud kohustust maksta oma aktsionäridele regulaarselt dividende. Juhatuse soovitusel kasumi jaotamiseks põhinevad finantstulemustel,

käibekapitali nõuetel, investeerimisvajadustel ja strateegilistel kaalutlustel. Dividendide väljamaksmisel on eelisõigus B ja C aktsiaid omavatel aktsionäridel 15% aktsia nimiväärtusest. 2021. aastal maksid grupi ettevõtted konsolideerimisgrupist väljapoole dividende 1 495 tuhat eurot (2020: 1 251 tuhat eurot), millest ASi Mainor dividendid moodustasid 1 047 tuhat eurot (2020: 856 tuhat eurot).

Kontserni tegevus 2022. majandusaastal

Kontsern jätkab põhitegevusena Ülemiste City arendamist neljas arenguvaldkonnas – teadmised, teenused, keskkond ja kogukond. Lähtuvalt sellest on 2022 aastaks seatud elluviimiseks järgmised tegevused:

Teadmised:

- Linnaku kontseptsiooni arendamine ja linnaku välishindamine
- Linnaku mõõtmisüsteemi (Radar) arendamine ja digitaliseerimine
- Jätkub koostöö Tuleviku Linna professoriga Taltechis liikuvuse, planeeringute, linnamajanduse ja andmete teemal. Plaanis on tööle võtta tööstusdoktorantuuri kaudu andmespetsialist
- Ülo Pärnitsa stipendiumil täitub viies tegevusaasta, plaanis on stipendiumiprogrammi laiendamine suuremale hulgale kõrgkoolidele ja rahastajatele.
- Rakendame TestCityt vähemalt viiele teenusele/tootele
- Kõrgkoolide koostöövõrgustiku laiendamine ja uute ühisprojektide algatamine

Teenused:

- Tervisemaja ja terviseteenuste arendamine, ÜC Tervisekonverentsi ja tervisekuu tegevuste elluviimine
- Talendi tervist toetavate terviseseksumiste/terviseteenuste rakendamine
- Haridusteenuste arendamine ja laiendamine
- Talenditeenuste arendamine ja teenusplatvormi (sh koolituskrediit) arendamine
- Muutunud tööviisist ja -korraldusest tuleneva kontoridisaini teenuse rakendamine

Kogukond:

- HR võrgustiku laiendamine
- Turundusvõrgustiku loomine

- Tervise nõukoja loomine
- Rahvusvahelise teadmiste võrgustiku laiendamine, tarkade esinejate vahendamine linnakusse
- Kogukonnajuhi värbamine ja kogukonnamaksu piloteerimine
- Linnaku sisekommunikatsiooni kanalite uurimine ja alternatiivsete kanalite kasutusele võtmine
- Väliskommunikatsiooni sõnumite viimine rahvusvahelisse meediasse
- Kogukonna rahulolu kasvatamine

Keskkond:

- Välitöökohtade loomine, broneerimissüsteemi rakendamine
- Linnaku visuaalse identiteedi mitmekesistamine
- Rohealade kasutuse mitmesistamine (sh kõnnikoosolekurajad, näitused, muud atraktsioonid)
- Linnaku keskkonnastrateegia sh roheprojektide elluviimine
- Keskkonnalaste andmete mudeldamine ja andmestrateegia loomine
- CO2 jälajälje mõõtmine
- Kergliiklusvõrgustiku arendamine ja sellega seotud projektide koostöö
- Euroopa väljaku ja RB terminaliga seotud arenduste suunamine
- Jätkub detailplaneeringute algatamine ja ehitamine (Tervisemajad, Hariduskompleks, Alma Tominga maja, Sepapaja 10, Valukoja 12 ja 21)

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 170	1 194	2
Finantsinvesteeringud	46 490	44 574	3
Nõuded ja ettemaksed	4 513	3 237	4
Varud	861	683	6
Kokku käibevarad	55 034	49 688	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 195	1 298	4
Kinnisvarainvesteeringud	166 035	150 865	9
Materiaalsed põhivarad	11 917	12 253	10
Immateriaalsed põhivarad	498	672	11
Kokku põhivarad	179 645	165 088	
Kokku varad	234 679	214 776	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 598	15 207	14
Võlad ja ettemaksed	9 347	4 560	15
Eraldised	217	181	16
Kokku lühiajalised kohustised	43 162	19 948	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	75 539	86 946	14
Võlad ja ettemaksed	1 018	833	15
Eraldised	158	207	16
Kokku pikaajalised kohustised	76 715	87 986	
Kokku kohustised	119 877	107 934	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	10 430	10 430	18
Ülekurs	201	201	
Oma aktsiad	-5 062	-5 135	18
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 172	58 675	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 428	6 560	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	77 212	71 774	
Vähemusosalus	37 590	35 068	

Kokku omakapital	114 802	106 842	
Kokku kohustised ja omakapital	234 679	214 776	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	23 698	20 634	19
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 663	-11 607	21
Brutokasum (-kahjum)	10 035	9 027	
Turustuskulud	-912	-790	22
Üldhalduskulud	-4 446	-3 792	23
Muud äritulud	7 978	7 697	20
Muud ärikulud	-41	-54	25
Äriksusum (kahjum)	12 614	12 088	
Intressitulud	59	63	27
Intressikulud	-3 144	-2 875	26
Muud finantstulud ja -kulud	-107	-20	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 422	9 256	
Tulumaks	-22	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 400	9 256	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 428	6 560	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 972	2 696	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 614	12 088	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 023	967	10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-10	-152	9,10
Muud korrigeerimised	-7 395	-6 430	20
Kokku korrigeerimised	-6 382	-5 615	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 149	-82	
Varude muutus	-178	296	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 454	-1 878	
Kokku rahavood äritegevusest	6 359	4 809	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-429	-604	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	18	201	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 438	-12 810	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	164	9
Antud laenude tagasimaksed	3	104	
Laekunud intressid	31	39	
Laekunud dividendid	1 405	1 384	3
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 960	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 450	-11 522	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	18 056	51 072	14
Saadud laenude tagasimaksed	-9 499	-43 178	14
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 432	2 407	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-151	-159	12
Makstud intressid	-3 335	-2 912	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	57	59	18
Makstud dividendid	-1 495	-1 251	
Makstud ettevõtte tulumaks	-22	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-112	-5	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 067	6 033	
Kokku rahavood	1 976	-680	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 194	1 874	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 976	-680	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 170	1 194	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	10 430	201	-5 211	1 043	59 504	32 770	98 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 560	2 696	9 256
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-812	-398	-1 210
Muud muutused omakapitalis	0	0	76	0	-17	0	59
31.12.2020	10 430	201	-5 135	1 043	65 235	35 068	106 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 428	2 972	9 400
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 047	-450	-1 497
Muud muutused omakapitalis	0	0	73	0	-16	0	57
31.12.2021	10 430	201	-5 062	1 043	70 600	37 590	114 802

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud omaaktsiate müügid. Vaata ka lisa 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Mainor konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise seadusest ja Eesti finantsaruandluse standardist. 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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, erandiks on teatud finantsvarad ja -kohustised (sh. kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid), mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglasel väärtuses.

Majandusaasta algas 01.jaanuar 2021 ja lõppes 31.detsember 2021.

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

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb AS Mainor ja tema tütarettevõtjate finantsaruannetest.

Seisuga 31.12.2021 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt AS Mainor ja tema tütarettevõtjad AS Smart City Group ((konsolideerimata vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lg.5, tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste (tütarettevõtjad: OÜ Öpiku Majad ja OÜ Ülemiste City Residences)), OÜ Mairenestal (konsolideeritud, tütarettevõtja AS Dvigatel-Energeetika konsolideerimata vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lg.4), AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, OÜ Rekman, OÜ Mainarendus, AS Vaivara Wind, OÜ Doranova Baltic ja OÜ Tallinn International School.

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

Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetega. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta.

Emaettevõtja põhjaruannete koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel. AS Mainor kui emaettevõtja bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapitali muutuste aruanne on esitatud vastavates lisades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osakapitalist, või kui emaettevõtja kontrollib tütarettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõtjal on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Tütarettevõtjate tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Sidusettevõtjate kajastamine konsolideeritud bilansis

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mille üle tal ei ole valitsevat mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui kontsern omab 20% kuni 50% sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest. Konsolideeritud aruandes ja emaettevõtja konsolideerimata aruandes on investeeringud sidusettevõtjasse aastaaruande koostamisel kajastatud kapitaliosaluse meetodil, selle kohaselt on alginvesteeringut korrigeeritud ettevõtjast saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

AS Technopolis Ülemiste kajastamine AS Mainor konsolideeritud bilansis

Tulenevalt asjaolust, et :

a) AS Technopolis Ülemiste tegevus on integreeritud kontserni tütarettevõtjate 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 Holding OYJ 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 31.12.2021 lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Investeering tütar- ja sidusettevõtjatesse emaettevõtja konsolideerimata bilansis

Emaettevõtja konsolideerimata bilansis on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Emaettevõtja juhtkonna hinnangul vastab kapitaliosaluse meetod tütar- ja sidusettevõtjate õiglasele väärtusele ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja kapitaliosaluse meetodi vahe kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud finantstulud-kulud".

Tütar- ja sidusettevõtjate poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõtjal tekib õigus neile dividendidele finantstuluna v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-, ühis- või sidusettevõtja oli teeninud välja enne selle ettevõtja 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 ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendusena.

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

Raha

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

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi ärikasumit/-kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustiste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud 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 mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud väljaminekuid (transpordikulutusi), millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse arvates tavapärasest 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 kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtja enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ka maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tugineb kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid /kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" / "Muud ärikulud". Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varade grupi 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.

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".

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 640 euro. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja väärtuse langused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kulumit arvestatakse soetusmaksumusest lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

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.

Immateriaalsed varad võetakse arvele juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

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

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

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kasulikud eluead ja amortisatsioonimäärad vaadatakse üle vähemalt kord iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasijärgnevalt.

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

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

Vara väärtuse vähenemine

Kontsern hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab kontsern vara kaetavat väärtust.

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 bilansilise 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 kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskulukuks (intressikulud) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise 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

Kontserni finantskohustised koosnevad intressikandvatest laenukohustistest, võlakirjadest, rendikohustistest, tuletisinstrumentidest ning võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustiste ning tuletisinstrumentide puhul.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub õiglase väärtuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglasest väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustiste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustisi, välja arvatud tuletisinstrumentid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva või kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse selle täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustis (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustise täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustise summa on usaldusväärselt hinnatav. Eraldisena kajastatud summa vastab parimale hinnangule eksisteeriva kohustise täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandeperioodi lõpu seisuga võttes arvesse seotud sündmuste ja olukordadega paratamatult kaasnevaid riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, tuleb eraldise summa kajastada kohustise täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdiseväärtusena.

Tingimuslik kohustis on võimalik möödunud sündmustest tekkinud kohustis, mille olemasolu kinnitab vaid ühe või mitme ebakindla tuleviku sündmuse toimumine või mittetoimumine, mis ei ole täielikult majandusüksuse kontrolli all, või eksisteeriv möödunud sündmustest tekkinud kohustis, mida ei ole kajastatud, sest ei ole tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada majanduslikku kasu sisaldavaid ressursse või kohustise summat ei saa piisava usaldusväärsusega mõõta.

Tagatised ja muud siduvad kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustisena.

Omaaktsiad

Omaaktsiateks loetakse ettevõtja valduses olevaid (näiteks tagasiostetud) tema enda poolt eelnevalt emiteeritud aktsiaid. Ettevõtja poolt tagasiostetud omakapitaliinstrumente (näit. omaaktsiad) kajastatakse bilansis omakapitali vähendusena (kirjel "Omaaktsiad").

Omaaktsiad kajastatakse tagasiostetud aktsiate eest makstud tasu õiglasel väärtusel. 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 kontsernile teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab kontserni äritegevus vastama teatud kindlaks määratud kriteeriumitele.

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 kohustisena. Vastavat kohustist kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine. Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglasel väärtusel. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud“.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu saab usaldusväärselt mõõta, AS Mainoril ning tütarettevõtjatel 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 samas perioodis kui tekivad teenuse osutamisega seotud kulud.

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 osutamisel õppeaasta jooksul.

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud kontserni põhitegevusega, nt kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest, tulu sihtfinantseerimisest, põhivara müügist saadud kasumid ja muud.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustiste 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 sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seotud tulud.

Finantskulud

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi kehtivale tulumaksuseadusele ei kuulu aruandeaastal teenitud kasum, kui seda ei jaotata, ettevõtja tulumaksuga maksustamisele. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtjad tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised.

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 20%-ga jaotatava kasumi brutosummast). Regulaarselt makstavaid dividendide maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimaksed loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtja viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. 2021. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tingimuslik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud aastaaruande lisas 29.

Lähtuvalt Eesti maksusüsteemi eripärast, ei esine Eestis registreeritud ettevõtjatel üldjuhul erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, mistõttu ei teki edasilükkunud tulumaksukohustisi ega -varasid.

Seotud osapooled

Ettevõtja loeb osapooli seotuks juhul, kui osapool omab kas valitsevat või olulist mõju teise osapoole üle või omab olulist mõju teise osapoole äriliste otsuste üle. Seotud osapooled on tütar- ja sidusettevõtjad, aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed ja nende lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandeperioodi lõpu kuupäeva, 31. detsembri 2021 ja aruande kinnitamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustiste hindamist, kuid omavad olulist mõju järgnevat majandusaastate tulemusele, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	3 170	1 194
Kokku raha	3 170	1 194

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. 30.03.2022 lõpetati kontsernikonto leping AS SEB Pangas.

AS Mainor arvelduskonto OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis kuulub kontsernikonto koosseisu, millega on liitunud ka AS Mainor Ülemiste, OÜ Öpiku Majad, OÜ Ülemiste City Residences ja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor. 2022. aastal liitus OP Corporate Bank plc Eesti filiaali kontsernikontoga Dvigatel-Energeetika.

Seisuga 31.12.2021 oli kontsernikontost välja jäävate rahaliste vahendite jääk 3 157 tuhat eurot (31.12.2020: 1 185 tuhat eurot).

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (tuhandetes eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2019	40 314	40 314	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	5 644	5 644	20
Muud	-1 384	-1 384	
31.12.2020	44 574	44 574	
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 960	-1 960	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	5 281	5 281	20
Muud	-1 405	-1 405	
31.12.2021	46 490	46 490	

Veerus "Muud" on kajastatud AS Technopolis Ülemiste aktsiad. Seisuga 31.12.2021 on AS Technopolis Ülemiste omakapital 94 878 tuhat eurot (31.12.2020 90 966 tuhat eurot), millest AS Smart City Group tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste osalus moodustab 49% e. 46 490 tuhat eurot (2020: 44 574 tuhat eurot). 2021. aastal ostis AS Technopolis Ülemiste omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 4 000 tuhat eurot, millest AS Mainor Ülemistele maksti välja 1 960 tuhat eurot. Real "Muud" on kajastatud välja makstud dividendid.

Vastavalt sõlmitud AS Technopolis Ülemiste aktsionäride lepingule on AS Mainor Ülemistele antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on AS Mainor Ülemistel õigus nõuda, et Technopolis Holding OYJ 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 638	2 638	0	5
Ostjatelt laekumata arved	3 223	3 223	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-585	-585	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 174	289	885	30
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	309	309	0	7
Muud nõuded	442	132	310	
Viitlaekumised	442	132	310	
Ettemaksed	94	94	0	
Tulevaste perioodide kulud	70	70	0	
Muud makstud ettemaksed	24	24	0	
Muud lühiajalised nõuded	1 051	1 051	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 708	4 513	1 195	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 751	1 751	0	5
Ostjatelt laekumata arved	1 974	1 974	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-223	-223	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 193	292	901	30
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51	51	0	7
Laenunõuded	3	3	0	
Muud nõuded	549	152	397	
Viitlaekumised	549	152	397	
Ettemaksed	58	58	0	
Tulevaste perioodide kulud	58	58	0	
Muud lühiajalised nõuded	930	930	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 535	3 237	1 298	

Real "Viitlaekumised" on kajastatud kontserni ettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor Kõrgharidusfondi järelmaksulepingud, õppemaks tuleb tudengil tagasi maksta maksimaalselt kahekordse nominaalse õpiaja vältel.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	3 223	1 974	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-585	-223	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 638	1 751	4

2021. aastal kanti ebatõenäoliseks nõudeid ostjate vastu summas 368 tuhat eurot (2020: 97 tuhat eurot) ning lootusetuks tunnistati nõudeid summas 3 tuhat eurot (2020: 20 tuhat eurot). Laekus ebatõenäoliseks tunnistatud nõudeid 3 tuhat eurot. Vaata lisa 23.

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	323	203
Lõpetamata toodang	162	118
Valmistoodang	342	298
Valmistoodang laos	124	27
Kaubad teel	218	271
Müügiks ostetud kaubad	34	64
Kokku varud	861	683

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	307	71	47	59
Üksikisiku tulumaks	0	122	0	118
Erisoodustuse tulumaks	0	6	0	6
Sotsiaalmaks	0	223	0	214
Kohustuslik kogumispension	0	9	0	10
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	11
Aktsiisimaks	0	2	0	2
Ettemaksukonto jääk	2		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	309	445	51	420

Vaata ka lisa 4 ja 15.

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	72.89	72.89
11025428	OÜ Doranova Baltic	Eesti	Keskkonnakaitse	100	0
11092301	OÜ Mainarendus	Eesti	Varahaldus	100	100
14092164	OÜ Tallinn International School	Eesti	Üldhariduskool	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
AS Smart City Group	73 237	0	-1 048	6 936	0	79 125
OÜ Mairenestal	4 908	0	0	-178	0	4 730
AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	1 406	0	0	188	0	1 594
OÜ Rekman	8	0	0	-883	900	25
OÜ Vaivara Wind	619	0	0	-4	0	615
OÜ Doranova Baltic	85	-62	0	-23	0	0
OÜ Mainarendus	99	0	0	-1	0	98
OÜ Tallinn Interantional School	14	0	0	-356	360	18
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	80 376	-62	-1 048	5 679	1 260	86 205

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Doranova Baltic	100	330	268

1. AS Smart City group - konsolideerimata vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 p.5, omakapital 2021. aastal 94 793 tuhat eurot (2020: 87 740 tuhat eurot). AS Smart City Group tütarettevõtja on AS Mainor Ülemiste, konsolideeritud omakapital 2021. aastal 126 519 tuhat eurot (2020: 117 752 tuhat eurot).
2. OÜ Mairenestal - konsolideeritud, omakapital 2021. aastal 6 414 tuhat eurot (2020: 6 655 tuhat eurot). OÜ Mairenestal tütarettevõtja on AS Dvigatel-Energeetika, mille omakapital oli 2021. aastal oli 5 582 tuhat eurot (2020: 5 802 tuhat eurot);
3. AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor - omakapital 2021. aastal 1 594 tuhat eurot (2020: 1 406 tuhat eurot);
4. OÜ Rekman - omakapital 2021. aastal 26 tuhat eurot (2020: 8 tuhat eurot);
5. AS Vaivara Wind - omakapital 2021. aastal 845 tuhat eurot (2020: 850 tuhat eurot);
6. OÜ Doranova Baltic - omakapital 2021. aastal 67 tuhat eurot (2020: 86 tuhat eurot);
7. OÜ Mainarendus - omakapital 2021. aastal 98 tuhat eurot (2020: 99 tuhat eurot);
8. OÜ Tallinn International School - omakapital 2021. aastal 18 tuhat eurot (2020: 13 tuhat eurot).

Veerus "Muud muutused" on kajastatud täiendavad sissemaksed tütarettevõtjate omakapitali.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	140	140
Akumuleeritud kulum	-43	-43
Jääkmaksumus	97	97
Müügid	-97	-97
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	137 145
Ostud ja parendused	12 934
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	786
31.12.2020	150 865
Ostud ja parendused	13 056
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 114
31.12.2021	166 035

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 256	7 782
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 299	-3 263
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	164

Kinnisvarainvesteeringute ja põhivara koosseisus oleva AS Mainor Ülemiste kontsernile kuuluva Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus seisuga 31.12.2021 on 166 960 tuhat eurot (31.12.2020: 151 700 tuhat eurot), millest: 138 940 tuhat eurot (2020: 119 670 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 28 020 tuhat eurot (2020: 32 030 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüriv pind 99,6 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 2,0 – 32,0 eurot/m², vakantsist kuni 10%, diskontomäär 8,5-9,5%, kapitalisatsioonimäär 7,5-10% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat. Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 245,5 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on aastatel 2022 kuni 2030.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 13 056 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 201 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 6% ja laenulepingu sõlmimise tasu 84 tuh eurot), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 12 934 tuhat eurot,

(sh kapitaliseeritud laenuintresse 104 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 4%). Seisuga 31.12.2021 on kinnisvarainvesteeringute koosseisus kajastatud tasumata ehitusarveid summas 3 417 tuhat eurot.

Kapitalirendi tingimustel kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid ja üürnikele edasirenditavaid seadmeid ja sisustust 2021. aastal ei soetatud (2020: 124 tuhat eurot). Vaata lisa 12.

Pangalaenuks tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 14.

Kinnisvarainvesteeringutelt saadud müügitulu on ka kajastatud lisas 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	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	15	12 103	2 253	895	1 067	16 333
Akumuleeritud kulum		-2 484	-841	-406		-3 731
Jääkmaksumus	15	9 619	1 412	489	1 067	12 602
Ostud ja parendused	0	94	440	78	-76	536
Amortisatsioonikulu	0	-314	-261	-167	0	-742
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-107	-17	-10	0	-134
Ümberliigitamised	0	40	0	35	-84	-9
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	40	0	35	-75	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	-9	-9
Muud muutused	0	0	0	0	0	0
31.12.2020						
Soetusmaksumus	15	12 090	2 620	942	907	16 574
Akumuleeritud kulum	0	-2 758	-1 046	-517	0	-4 321
Jääkmaksumus	15	9 332	1 574	425	907	12 253
Ostud ja parendused	0	20	146	100	200	466
Amortisatsioonikulu	0	-311	-278	-168	0	-757
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-1	0	0	-1
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-28	-6	0	-34
Ümberliigitamised	0	0	0	6	-16	-10
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	6	-6	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	-10	-10
31.12.2021						
Soetusmaksumus	15	12 110	2 674	999	1 091	16 889
Akumuleeritud kulum	0	-3 069	-1 261	-642	0	-4 972
Jääkmaksumus	15	9 041	1 413	357	1 091	11 917

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Ehitised	0	200
Masinad ja seadmed	29	19
Muud materiaalsed põhivarad	15	0
Kokku	44	219

2021.a. ja 2020.a. kajastub real "Muud ümberliigitamised" ettemaksete ümberliigitamine immateriaalseks põhivaraks. Vaata lisa 11.

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	492	194	341	170	1 197
Akumuleeritud kulum	-180	-58	-194	0	-432
Jääkmaksumus	312	136	147	170	765
Ostud ja parendused	64	0	27	30	121
Amortisatsioonikulu	-100	-33	-90	0	-223
Ümberliigitamised	71	0	101	-163	9
31.12.2020					
Soetusmaksumus	625	194	469	37	1 325
Akumuleeritud kulum	-278	-91	-284	0	-653
Jääkmaksumus	347	103	185	37	672
Ostud ja parendused	21	7	12	41	81
Amortisatsioonikulu	-133	-16	-68	-9	-226
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-39	0	0	-39
Ümberliigitamised	10	8	0	-8	10
31.12.2021					
Soetusmaksumus	653	110	481	61	1 305
Akumuleeritud kulum	-408	-47	-352	0	-807
Jääkmaksumus	245	63	129	61	498

Lõpetamata projektide all kajastub AS Mainor tehtud investeering Ülemiste linnaku tervisekäitumise mudelisse, mis on alates 01.01.2022 kajastatud muu immateriaalse põhivarana.

AS Mainor tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste kajastab arvutitarkvarana arvutitarkvara ja kodulehekülje arendusi, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor õppeinfosüsteemi arendusi.

Muu immateriaalse põhivarana kajastuvad põhiosas AS Mainor tütarettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor investeeringud teadus- ja arendustegevuse evalvuerimisse, õppekavagruppide hindamistesse ja uute õppekavade arenduskuludesse. Allahindlused väärtuse languse tõttu vaata lisa 21.

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	163	110	53	0

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	303	138	165	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinaid ja seadmed	291	325
Muud varad	147	174
Kokku	438	499

Kontsern on soetanud kapitalirendi korras põhivara koosseisus olevaid masinaid, seadmeid ja inventari ning kinnisvarainvesteeringute koosseisus üürnikele edasirenditavad seadmeid ja sisustust. Kapitalirendi intressimäär on 1,85-2,7%. Kapitalirendi lepingute lõpptähtajad jäävad vahemikku 2022-2025.a. 2021. a tasuti kapitalirendimakseid 151 tuhat eurot (2020: 159 tuhat eurot). Vaata ka lisa 14.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	8 282	7 807	19
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	7 667	7 500	
1-5 aasta jooksul	12 771	16 361	
Üle 5 aasta	909	1 137	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Kinnisvarainvesteeringud	166 035	150 865	
Kokku	166 035	150 865	9

Kontserni ettevõtjad AS Mainor Ülemiste ja OÜ Öpiku Majad on üürile andnud büroo- ja tootmispindu. Sõlmitud üürilepingute pikkuseks on tavapärastelt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat. Lepingu tähtaja lõppemisel ei pikene leping automaatselt. Pärast tähtaja möödumist võib leping muutuda tähtajatuks või siis pikendatakse lepingut, leppides kokku uued tingimused järgneva üüriperioodiks.

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis on kokku lepitud lepingus või mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksile, kuid on ka erinevaid kokkuleppeid või kehtestatud piirmäär, mida ei või ületada.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	64	56	

Kasutusrendikulu sisaldab sõidukite, arvutus- ja esitlustehnika renti.

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduslaen OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	1 470	1 470			2022
COOP Pank AS	3 743	3 743			2022
LHV Pank AS	19 840	19 840			2022
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	5 868	5 868			2022
Lühiajalised laenud kokku	30 921	30 921			
Pikaajalised laenud					
Arvelduslaen Luminor Bank AS	107	0	107	0	2023
COOP Pank AS	848	68	780	0	2024
LHV Pank AS	2 859	235	2 624	0	2023-2026
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	13 440	785	12 655	0	2023-2026
SEB Pank AS	45 422	1 323	44 099	0	2025
Luminor Bank AS	377	156	221	0	2023
Pikaajalised laenud kokku	63 053	2 567	60 486	0	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad	10 000	0	10 000	0	2023
Pikaajalised võlakirjad	5 000	0	5 000	0	2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	15 000	0	15 000	0	
Kapitalirendikohustised kokku	163	110	53	0	
Laenukohustised kokku	109 137	33 598	75 539	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduslaen OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	2 864	2 864			2021
Arvelduslaen Luminor Bank AS	145	145			2021
Luminor Bank AS	6 668	6 668			2021
LHV Pank AS	1 140	1 140			2021
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	1 284	1 284			2021
Lühiajalised laenud kokku	12 101	12 101			
Pikaajalised laenud					
COOP Pank AS	4 951	361	4 590	0	2022-2024
LHV Pank AS	15 663	138	15 525	0	2022-2023
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	19 320	1 146	18 174	0	2022-2025
SEB Pank AS	39 815	1 323	38 492	0	2025
Pikaajalised laenud kokku	79 749	2 968	76 781	0	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad	10 000	0	10 000	0	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	10 000	0	10 000	0	
Kapitalirendikohustised kokku	303	138	165	0	
Laenukohustised kokku	102 153	15 207	86 946	0	

Pangalaenu alusvaluuta on euro, intress jääb vahemikku 1,8%-4,5% (2020: 1,8%-4,5%). Pikaajaliste võlakirjade intress on 4,75%-5,5% (2020: 5,5%). Laenu tagastamistähtajad on aastatel 2022-2026. Aruande koostamise ajaks oli lühiajalise laenu tähtaeg OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis pikendatud kuni 25.03.2027.

2021. aastal said kontserni ettevõtjad finantsettevõtjalt laenu 18 056 tuhat eurot (2020: 51 072 tuhat eurot) ja tagastati laene 9 499 tuhat eurot (2020: 43 178 tuhat eurot), sh. refinantseeriti 2021. aastal Luminor Bank AS laenu LHV Pank AS laenu summas 6 125 tuhat eurot. Sõlmiti kapitalirendilepinguid summas 37 tuhat eurot (2020: 159 tuhat eurot).

2021. aasta juunis viis kontserni tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste läbi 10 000 tuhande euro suuruse tagamata võlakirjaemissiooni I etapi summas 5 000 tuhat eurot lunastustähtajaga 10.06.2026 ja intressiga 4,75%. II etapi läbi viimine on kavandatud 2022.a. teisel poolaastal. 2017. aastal algatatud ja 2018. aastal lõpule viidud 10 000 tuhande eurose ja 5,5% intressiga tagamata võlakirjade emissiooni lunastustähtaeg on 05.04.2023.

Kontserni laenu tagatisteks on enamik kontserniettevõtjate AS Mainor, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, AS Mainor Ülemiste ja OÜ Öpiku Majad kinnistustest bilansilise väärtusega 171 731 tuhat eurot (31.12.2020: 156 487 tuhat eurot) ja AS Technopolis Ülemiste aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2021 oli 46 490 tuhat eurot (31.12.2020: 44 574 tuhat eurot) ning seatud kommertspandid ettevõtjate vallasvarale. Tagatiste väärtus seisuga 31.12.2021 oli 207 367 tuhat eurot (31.12.2020: 192 456 tuhat eurot).

Oluliste pikaajaliste laenulepingute tingimustes on seatud kovenandid kontserni kasumlikkuse ja EBITDA kohta, mis olid 31.12.2021 seisuga täidetud.

AS Mainor kontsernikonto arvelduslaenu limiit OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis on 3 000 tuhat eurot, millest 31.12.2021 seisuga oli kasutatud 1 011 tuhat eurot (2020: 2 391 eurot).

AS Mainor tütarettevõtja OÜ Rekman arvelduslaenu limiit OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis on 500 tuhat eurot, millest 31.12.2021 seisuga

oli kasutatud 460 tuhat eurot (31.12.2020: 473 tuhat eurot).

Aruande kinnitamise ajaks on arvelduslaenude tähtajad OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis pikendatud kuni 30.03.2023.

AS Mainor tütarettevõtja OÜ Doranova Baltic arvelduslaenu limiit Luminor Bank ASis on 150 tuhat eurot, millest kasutatud oli 31.12.2021 seisuga 107 tuhat eurot (31.12.2020: 145 tuhat eurot).

AS Mainor tütarettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor arvelduslaenu limiit AS LHV Pangas on 300 tuhat eurot, 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga ei olnud limiiti kasutatud.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 680	5 680	0	
Võlad töövõtjatele	750	750	0	
Võlad seotud osapooltele	78	78	0	30
Maksuvõlad	445	445	0	7
Muud võlad	370	370	0	
Intressivõlad	276	276	0	
Muud viitvõlad	94	94	0	
Saadud ettemaksed	2 153	1 526	627	
Tuletisinstrumendid	345	88	257	
Sihtfinantseerimine	544	410	134	17
Kokku võlad ja ettemaksed	10 365	9 347	1 018	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 839	1 839	0	
Võlad töövõtjatele	664	664	0	
Võlad seotud osapooltele	60	60	0	30
Maksuvõlad	420	420	0	7
Muud võlad	353	353	0	
Intressivõlad	264	264	0	
Muud viitvõlad	89	89	0	
Saadud ettemaksed	1 538	962	576	
Tuletisinstrumendid	345	88	257	
Sihtfinantseerimine	174	174	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	5 393	4 560	833	

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 ja ettemakstud tulevaste perioodide tulu.

Lisa 16 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021
Kokku eraldised	388	37	-50	375
Sealhulgas:				
Lühiajalised	181	86	-50	217
Garantiieraldis	126	102	-50	178
Muud eraldised	55	-16	0	39
Pikaajalised	207	-49	0	158
Muud eraldised	207	-49	0	158
	31.12.2019	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Kokku eraldised	360	40	-12	388
Sealhulgas:				
Lühiajalised	150	43	-12	181
Garantiieraldis	96	42	-12	126
Muud eraldised	54	1	0	55
Pikaajalised	210	-3	0	207
Muud eraldised	210	-3	0	207

Muude eraldisena on kajastatud endistele AS Dvigatel töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustis.

Lisa 17 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	115	57	850	18	662	62	174
Kokku sihtfinantseerimine	115	57	850	18	662	62	174
	31.12.2020		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2021	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	62	174	884	13	468	29	544
Kokku sihtfinantseerimine	62	174	884	13	468	29	544

Tuluna sihtfinantseerimisest kajastatakse AS Mainor ja AS Mainor tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste EAS-i kaudu finantseeritavate projektide tulused ning AS Mainor tütarettevõtjate AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor ja OÜ Tallinn International School Haridus- ja Teadusministeeriumi; Haridus- ja Noorteameti ning Diku (Norwegian Agency for International Cooperation and Quality Enhancement in Higher Education) kaudu finantseeritavate tegevuste tulused.

AS Mainor tütarettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor töökohapõhise õppe tulu kajastub 2021.a. müügituludes 0 eurot ja 2020.a. 21 tuhat eurot.

Sihtfinantseerimisega seonduvaid tingimuslike kohustisi kontserni ettevõtjatel ei ole. Vaata ka lisad 4, 15, 19 ja 20.

Lisa 18 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	10 430	10 430
Aktsiate arv (tk)	104 302 534	104 302 534
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2021 on AS 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 14 360 972 (2020: 14 572 269) A-lihtaktsiat on kajastatud omaaktsiatena väärtuses 4 998 tuhat eurot (2020: 5 071 tuhat eurot). Konsolideeritud aruandes on kajastatud omaaktsiatena ka AS Mainor tütarettevõtja 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. 2021. aastal müüs AS Mainor A-aktsiaid summas 57 tuhat eurot (2020: 59 tuhat eurot).

Lisa 19 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 392	19 869
Soome	306	765
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 698	20 634
Kokku müügitulu	23 698	20 634
Müügitulu tegevusalade lõikes		
haridus- ja koolitusteenused	5 530	5 236
enda või renditud kinnisvara üürileandmine	8 282	7 807
kinnisvarahaldusega seotud tegevused	2 374	1 644
puidust uste, akende ja mööbli tootmine	3 517	2 877
elektrienergia jaotus ja müük	1 069	911
vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	383	74
majutusteenus	719	331
muud teenused	1 824	1 754
Kokku müügitulu	23 698	20 634

Vaata ka lisad 9 ja 13.

Lisa 20 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	67	9
Kasum materiaalse põhivarade müügist	10	85	10
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 114	786	9
Tulu sihtfinantseerimisest	468	641	17
Trahvid, viivised ja hüvitised	19	343	
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringust	5 281	5 644	3
Muud	86	131	
Kokku muud äritulud	7 978	7 697	

Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringust väljendab tekkepõhiselt kajastatud kasumit AS Technopolis Ülemiste aktsiatelt.

Lisa 21 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-2 175	-1 754	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-2 790	-2 558	
Tööjõukulud	-3 797	-3 473	24
Amortisatsioonikulu	-781	-787	
Kulu varade väärtuse langusest	-39	0	
Muud	-4 081	-3 035	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 663	-11 607	

Lisa 22 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tööjõukulud	-380	-314	24
Amortisatsioonikulu	-47	-47	
Reklaamikulud	-421	-378	
Muud	-64	-51	
Kokku turustuskulud	-912	-790	

Lisa 23 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-70	-79	
Uurimis- ja arengukulud	-186	-38	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-368	-97	5
Tööjõukulud	-2 434	-2 259	24
Amortisatsioonikulu	-156	-133	
Muud	-1 232	-1 186	
Kokku üldhalduskulud	-4 446	-3 792	

Lisa 24 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-4 932	-4 509
Sotsiaalmaksud	-1 660	-1 515
Pensionikulu	-19	-22
Kokku tööjõukulud	-6 611	-6 046
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	169	165

Lisa 25 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Muud	-41	-54
Kokku muud ärikulud	-41	-54

Lisa 26 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu võlakirjadelt	-669	-551	
Intressikulu laenudelt	-2 476	-2 251	
Intressikulu kapitalirendilt	-18	-20	
Kinnisvarainvesteeringute koosseisu kapitaliseeritud intressid ja limiiditasud	201	104	9
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	-182	-157	
Kokku intressikulud	-3 144	-2 875	

Lisa 27 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Intressitulu Kõrgharidusfondi lepingute alusel	26	34
Muud intressitulud	33	29
Kokku intressitulud	59	63

Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Muud finantstulud	5	4
Muud finantskulud	-112	-24
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-107	-20

Lisa 29 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	56 480	52 188
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 120	13 047
Kokku tingimuslikud kohustised	70 600	65 235

AS Mainor tütarettevõtja 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. AS Mainor tütarettevõtjale OÜ Rekman on 2021. aastal on väljastatud ehitusgarantiisid summas 615 tuhat eurot (2020: 596 tuhat eurot) sh. lühiajalisi ettemaksete garantiisid summas 365 tuhat (2020: 293 tuhat eurot).

Lisa 30 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	37	131	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 132	1 062	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5	0	

Kokku nõuded ja ettemaksed	1 174	1 193	4
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	77	58	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	2	
Kokku võlad ja ettemaksed	78	60	15

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	632	732
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	259	224
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5	0
Kokku müüdnud	896	956

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	690	621
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	113	132
Kokku ostetud	803	753

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	716	704

Konsolideeritud aruandes on loetud seotud osapoolteks sidusettevõtja, juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad, nende lähedased pereliikmed ja nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Nõuetes tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate vastu seisuga 31.12.2021 sisaldub laenuõue summas 873 tuhat eurot (2020: 873 tuhat eurot) ning intressinõue summas 154 tuhat eurot (2020: 127 tuhat eurot), tagasimakse tähtaeg 31. jaanuar 2022.

Vaata ka lisad 4 ja 15.

Lisa 31 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Märtsis 2022 sõlmis AS Mainor tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste lepingu AS Nordecon ja OÜ Embach Ehitus ühispakkujatega Ülemiste City uue rahvusvahelise Hariduskvartali projekteerimis- ja ehitustööde teostamiseks. Ehitustööd algavad 2022. aasta novembris ning hoone valmib 2024. aasta augustiks, kogu investeeringu on maht üle 21 miljoni euro. Hariduskvartali rajamist finantseerib OP Corporate Bank plc Eesti filiaal.

Bilansipäeva järgselt on juhatus analüüsinud 24. veebruaril 2022 aastal alanud Ukraina-Vene sõja riski kontserni ettevõtjatele. Klientide poolt ei ole tulnud sooviavaldusi seoses sõjaga lepingute lõpetamiseks või muutmiseks. Jätkatakse aktiivset suhtlemist klientidega, pidevat olukorra analüüsi ja riskide kaardistamist.

Käesoleva aruande koostamise seisuga täidavad AS Mainor ja tema tütarettevõtjad kõiki oma kohustisi ja seetõttu kasutatakse aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Lisa 32 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	7	35
Nõuded ja ettemaksed	1 849	1 088
Kokku käibevarad	1 856	1 123
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	86 205	80 376
Nõuded ja ettemaksed	2 870	3 609
Kinnisvarainvesteeringud	4 130	4 130
Materiaalsed põhivarad	64	43
Immateriaalsed põhivarad	104	57
Kokku põhivarad	93 373	88 215
Kokku varad	95 229	89 338
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 202	3 741
Võlad ja ettemaksed	365	375
Kokku lühiajalised kohustised	1 567	4 116
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 790	848
Võlad ja ettemaksed	13 311	11 399
Kokku pikaajalised kohustised	15 101	12 247
Kokku kohustised	16 668	16 363
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	10 430	10 430
Ülekurss	201	201
Oma aktsiad	-4 998	-5 071
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 309	59 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 576	6 576
Kokku omakapital	78 561	72 975
Kokku kohustised ja omakapital	95 229	89 338

Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	2 081	1 821
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-255	-275
Brutokasum (-kahjum)	1 826	1 546
Turustuskulud	-81	-3
Üldhalduskulud	-1 328	-858
Muud äritulud	41	50
Muud ärikulud	-8	-11
Kokku ärikasum (-kahjum)	450	724
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 948	5 768
Intressitulud	196	194
Intressikulud	-196	-196
Muud finantstulud ja -kulud	178	86
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 576	6 576
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 576	6 576

Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	450	724
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	16	15
Kokku korrigeerimised	16	15
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-530	229
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	115	-22
Kokku rahavood äritegevusest	51	946
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-51	-56
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 260	-935
Laekunud tütarettevõtjate müügist	330	0
Antud laenud	-331	-579
Antud laenude tagasimaksed	1 134	344
Laekunud intressid	18	182
Laekunud dividendid	1 048	876
Muud laekumised investeerimistegevusest	71	109
Kokku rahavood investeerimistegevusest	959	-59
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-216	-345
Arvelduskrediidi saldo muutus	530	307
Makstud intressid	-352	-309
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	57	59
Makstud dividendid	-1 047	-856
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-10	-5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 038	-1 149
Kokku rahavood	-28	-262
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35	297
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-28	-262
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7	35

Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	10 430	201	-5 147	1 043	60 624	67 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 576	6 576
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-812	-812
Muud muutused omakapitalis	0	0	76	0	-16	60
31.12.2020	10 430	201	-5 071	1 043	66 372	72 975
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-80 376	-80 376
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	80 376	80 376
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	10 430	201	-5 071	1 043	66 372	72 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 576	6 576
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 047	-1 047
Muud muutused omakapitalis	0	0	73	0	-16	57
31.12.2021	10 430	201	-4 998	1 043	71 885	78 561
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-86 205	-86 205
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	86 205	86 205
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	10 430	201	-4 998	1 043	71 885	78 561

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2022

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS PILVING	Juhatuseliige	09.05.2022
KADI PÄRNITS	Juhatuseliige	09.05.2022
ENEKEN TITOV	Juhatuseliige	09.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiiaselts Mainor aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktiiaselts Mainor ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutsealiste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond 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 juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Auditorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

9. mai 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	09.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 172
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 428
Kokku	70 600
Jaotamine	
Dividendideks	1 095
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	69 505
Kokku	70 600

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	839000	40.32%	Jah
Peakontorite tegevus	70101	770000	37.00%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	472000	22.68%	Ei

Sidevahendid

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