

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts Mainor

registrikood: 10099531

tänavanimi, maja number: Sepise tn 7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 53046992

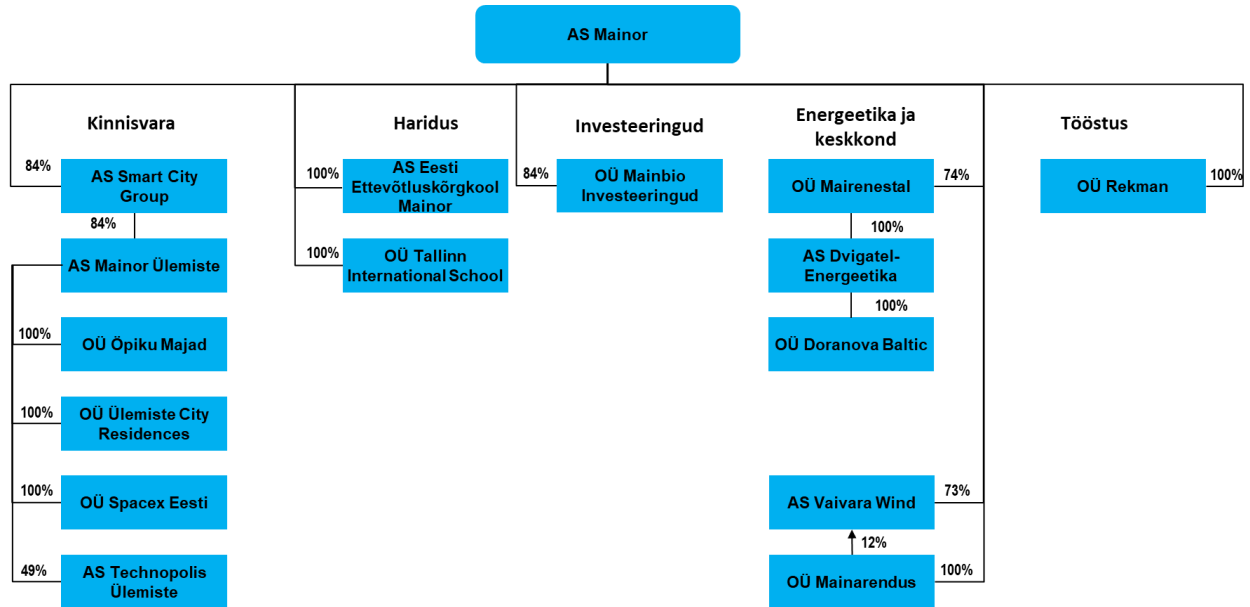
e-posti aadress: mainor@mainor.ee

veebilehe aadress: <http://www.mainor.ee>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	11
Konsolideeritud bilanss	11
Konsolideeritud kasumiaruanne	13
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	14
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad	16
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	16
Lisa 2 Raha	21
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	22
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	23
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	24
Lisa 6 Varud	24
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	25
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	26
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	27
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	28
Lisa 12 Kapitalirent	28
Lisa 13 Kasutusrent	29
Lisa 14 Laenukohustised	31
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	34
Lisa 16 Eraldised	35
Lisa 17 Sihtfinantseerimine	35
Lisa 18 Aktsiakapital	36
Lisa 19 Müügitulu	36
Lisa 20 Muud äritulud	37
Lisa 21 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	37
Lisa 22 Turustuskulud	37
Lisa 23 Üldhalduskulud	38
Lisa 24 Tööjõukulud	38
Lisa 25 Muud ärikulud	38
Lisa 26 Intressikulud	39
Lisa 27 Intressitulud	39
Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud	39
Lisa 29 Tingimuslikud kohustised ja varad	39
Lisa 30 Seotud osapooled	40
Lisa 31 Sündmused pärast aruandekuupäeva	41
Lisa 32 Konsolideerimata bilanss	42
Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne	43
Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	44
Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	45
Aruande allkirjad	46
Vandeauditiitori aruanne	47

Tegevusaruanne



Mainor grupi missiooniks on rahvusvahelise haardega atraktiivse teadmiste põhise töö-, arengu- ja elukeskkonna arendamine, mis suurendaks inimeste ja ettevõtete konkurentsivõimet maailmas, tooks talendid koju end realiseerima ning inspireeriks uute ärimudelite teket. Mainori põhitegevusteks on Ülemiste City arendamine, gruppi kuuluvate ettevõtete tegevuse strateegiline juhtimine ning tervishoiu- ja haridusklastri edendamine.

Mainor Grupp rajab Eesti kolmandat majanduslinna - Ülemiste Cityt, mis on koduks ligi 500 ettevõttele ja kus töötab, õpib ja elab üle 16 000 talendi.

2022. aastal tegeleti jätkuvalt Ülemiste City arendamisega, sh. uute hoonete ehitamise ja olemasolevate kaasajastamise, üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega, uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

2022. aasta IV kvartalis valmis üle 20 000 m² suurune Alma Tominga maja. Hoonesse investeeriti 30 miljonit eurot, mis on Ülemiste City linnakus suurim investeering ühte büroohoone projekti. Alma Tominga 11-korruselisene büroohoone on rajatud maksimaalselt jätkusuutlikuna. Hoonele on väljastatud energia- ja keskkonnasäästlikkuse LEED kuldsertifikaat, paigaldatud päikesepaneelid ja rohekatus. Hoone kasutab

roheenergiat ning 2021. aastal rajatud Utilitase kaugkütte- ja jahutuse süsteemi. 2022. aasta lõpuks oli Alma Tominga maja 88% ulatuses lepingutega kaetud. Alma Tominga hoonesse kolisid rahvusvahelised suurkorporatsioonid nagu Fujitsu Estonia AS ja Breakwater Technology OÜ, aga ka Eesti innovatsiooni ja arengu vedajad Skeleton Technologies Group OÜ ning Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus ja KredEx-i ühendasutus.

Terviseteenuse toomine linnakusse on osutunud väga edukaks ning seetõttu alustati 2021. aastal 7. korruselise Tervisemaja II projekteerimist koostöös Apex Arhitektuuribüroo OÜga. Tänu Tervisemajale II saab kogukonnale pakkuda veelgi laiemat valikut tervishoiuteenuseid, uusi valdkonna teadmisi ja tipptehnooloogiaid ning teenusepakkujatele uut ja innovatiivset keskkonda. 2022. aastal jätkati hoone projekteerimist ning esitati ehitusloa taotlus, mis väljastati Sepapaja 12 aadressile detsembri lõpus. Tervisemaja II ehitus algas 2023. aasta jaanuaris.

2022. aasta kevadel sõlmis Mainor Ülemiste AS Nordecon AS-iga Hariduskompleksi projekteerimis-ehituslepingu plaaniga alustada ehitamist 2022. aasta sügisel. Paraku seoses Venemaa agressiooniga Ukrainale on märkimisväärselt kasvanud ehituse hinnad ning seetõttu tehti Hariduskompleksi projektis muudatusi ning ehitustegevusega loodetakse alustada 2023. aastal.

Mainor Ülemiste AS tütaretevõtte Öpiku Majad OÜ tegevuseks on Öpiku kvartali arendamine. Suurima osa Öpiku kvartali käibest moodustab Öpiku maja, kus on üüripinda 29 900 m², millest oli 2022. aasta lõpuks lepingutega kaetud 93%. Öpiku kvartali büroohooned on ehitatud jätkusuutlikke põhimõtteid jälgides. Öpiku maja I tornil on LEED Gold sertifikaat, Öpiku maja II tornil LEED Platinum sertifikaat, Alma Tominga majal on LEED Gold sertifikaat. 2020. aastal läks Ülemiste City, sealhulgas Öpiku Majad OÜ hooned, üle rohelisele energiale. 2021. aastal toodi koostöös Utilitas ASiga kaugkütte ja jahutuse trassid Ülemiste Citysse. Öpiku Majad OÜ büroohooned kasutavad R8 Technologies OÜ tehnoloogiat, vähendades sellega 318 tonni CO₂-te. Kõik need tegevused on tehtud selleks, et vähendada Ülemiste City arendajate (Öpiku Majad OÜ, Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS) CO₂ jalajälge.

2022. septembris esitati detailplaneeringu algatamise taotlus 28. korruselise kõrghoone rajamiseks tulevase Rail Baltica rahvusvahelise reisiterminali ja Euroopa väljaku naabrusesse.

2021. aastal töötati välja Ülemiste City jätkusuutlikkuse keskkonnastrateegia, mis hõlmab tegevusi keskkonnamõjude vähendamiseks. Linnakus kasutati aastas enam kui 200 000 ühekordset pakendit. Koostöös Ringo Eco OÜga loobus Ülemiste City 2022. aasta oktoobris ühekordsetest toidupakenditest, et vähendada keskkonda koormavaid jäätmeid.

2022. aastal osales Mainor Ülemiste AS Rohetiigri programmi raames ehituse teekaardi koostamises. Ehituse teekaardi eesmärk on vähendada kogu arendus- ja ehitussektori jalajälge. Samuti aitab ta hinnata juba

projekteerimise käigus hoone LCA-d ning teha lähtuvalt sellest keskkonnasäästlikke otsuseid. Töötati välja keskkonna andmete strateegia ja viidi läbi keskkonna andmete inventuur. Juhtimisotsuste tegemisel ja senise keskkonna mõjude vähendamisel kasutatakse andmeid tulemuste hindamiseks (nt säästliku liikuvuse määr, CO₂ jalajälg, hoonete energiakasutus jmt). Alustati ka raporteerimise hõlbustamiseks Ülemiste City kliendiportaali arendamisega rentnikele, mis teeb kliendi rendipinna põhitarbimisinfo (elektri-, kütte-, veetarbimine ja tekkivad jäätmed) ülevaatlikul moel kättesaadavaks.

Koos ettevõtetega Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS, Ülemiste Center OÜ, Rail Baltic Estonia OÜ ja Tallinna linnaga arendati edasi Euroopa väljaku kontseptsiooni koos Rail Baltica alla loodavate tunnelite võrgustikuga, tagamaks Ülemiste piirkonna parema ühenduse linna teiste piirkondadega. Tallinna linna poolt projekteeritavad tunnelid on väga olulised pakkumaks inimestele autole alternatiivseid liikumisviise nagu jalutamine, rattad ja kergliikurid.

2022. aastal jätkati investeringuid teadus-arendustegevusse. Tuleviku linna professor täienes lisaks professor Jenni Partanenile ning kolmele doktorandile veel ühe doktorandi võrra. Professore uurimisteemadeks on „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“, „Aruka linna ökosüsteemide andmestrategie loomine ja rakendamine“. 2022. aastal valmis liikuvuse mudel, mida linnak plaanib piloteerida 2023. aastal keskkonnaarenduse otsustel ning toimus kolm What's New in Future City Science seminari, kus teadlased tutvustasid oma uurimisteemasid linnaku ettevõtetele.

2022. aasta IV kvartalis sõlmiti koostöölepe Tallinna Ülikooliga, mis võimaldab koos tulevikuharidust edendada. Täiendati ja arendati edasi Ülemiste City radari meetodikat ja andmete kogumist (sh nii Eesti kui rahvusvahelised võrdlusandmed). Ülemiste City radar võimaldab hinnata linnaku töö-, elu- ja majanduskeskkonda ning kogukonda tervikuna, sealhulgas ka Ülemiste Citys pakutavaid teenuseid ja arendusvõimekust. Radar kirjeldab viit Ülemiste City tegevusvaldkonda, mis sisaldavad 15 dimensiooni, 42 mõõdikut ja ligi 150 indikaatorit. Valmis radari dünaamiline visuaal.

Jätkati Test City teenuse valideerimist, mis võimaldab Ülemiste City linnalaboris katsetada uusi tehnoloogia-, rohe- või terviselahendusi. Test City raames piloteeriti DPD ja Clevoni koostöös isejuhtivaid pakiroboteid, Kone Insight rakendust, Silen Outdoor ja MindSpa teenust ja palju muud.

Lepiti kokku Ülemiste City talendipoliitika eesmärgid, tegevused ja mõõdikud. HR võrgustiku liikmete arv on kasvanud 154 liikmeni. Koolituskrediidiga on liitunud 131 ettevõtet ning koolituskrediidi platvormile arendatakse lisateenuseid. Arendatakse talendiarendusteenuste platvormi, mille jaoks tehakse koostööd Eesti ja väliskõrgkoolidega kui talendiarendusteenuste pakujatega.

Loodud turundusvõrgustik on kasvanud 53 liikmeni 48st erinevast ettevõttes.

Valmis Ülemiste City kontseptsiooni lõppvõersioon.

AS Mainor grupi ettevõtjale Dvigatel- Energeetika AS-ile kujunes 2022. majandusaasta keskpäraselt edukaks. Tulubaasi taastumisele pandeemia eelse tasemeni on avaldanud olulisemat mõju üldine ühiskonnaelu ja selle tempo taastumine äriühingu tegevuspiirkonnas. Elektrivõrguga ühendatud tarbijatele osutatud võrguteenuste mahud jäid lõppenud majandusaastal praktiliselt samale mahule, vähenedes vaid ca 0,3 % võrreldes eelmise ehk 2021. majandusaastaga. Oluliselt mõjutas 2022. majandusaastal äriühingu müügitulu numbreid ka elektrienergia börsihindade kasv, seda eriti majandusaasta teises pooles. Keskmine elektrienergia müügihinna kasv börsihinnaga müügipaketides moodustas ligi 2,2 korda. Selle tulemusel on suurenenud äriühingu muutuvkulud elektrienergia hankimisele omatarbeks ning elektrivõrgus tekkiva kao korvamiseks. 08.08.2022.a. esitas äriühing Konkurentsiametile taotluse uute võrguteenuste hindade kooskõlastamiseks. Majandusaasta lõppkuupäeva seisuga oli esitatud taotlus endiselt menetlemisel konkurentsiameti poolt. Arvestades menetlusprotsessi keerukust, ajamahukust ning Elektriturseadusest tulenevat nõuet uute jõustuvate võrguteenuste hindade 3 kuise etteteatamise perioodi osas, rakendab äriühing uusi võrguteenuste hindu järgneva ehk 2023. majandusaasta teisest poolest. Elektrienergia börsihindade järsust kasvust tingituna on suurenenud äriühingu elektrienergia müügitulu ca 380 % eelmise 2021. majandusaastaga võrreldes. 2022. aastal teostatud investeeringute hulgas on nii olemasolevatele tarbijatele uute võrguühenduspunktide rajamisega seotud investeeringud, kui ka investeeringud seoses uute tarbijate liitumisega elektrivõrguga. Seoses suuremahulise tervisekompleksi arenduse projektiga kinnistul Sepapaja 12 on alustatud uute vajalike liitumiste projekteerimisega ning tehnilise valmiduse loomisega järgnevatel etappidel kavandatavate liitumispunktide rajamiseks. Võrguarenduse- ja projekteerimistöödega on alustatud ka Suur-Sõjamäe tn 16/ Valukoja 33 piirkonnas, kuhu kavandatakse suurt tootmiskompleksi arendust. Ette on valmistatud vajalikud võrguarendus- ja projekteerimistööd tagamaks kinnistule Valukoja 7 rajatava hariduskompleksi liitumist elektrivõrguga. Teenustöid on osutatud gaasipaigaldiste ning tõsteseadmete järelevalve, remondi, hoolduse ning ümberehituse valdkonnas. Teostati rida analüüse ja alustati ettevalmistustöid lokaalsete PV-jaamade rajamiseks (PV-jaam UPS keskuse katusele).

2022. aastal jätkas AS Mainor grupi ettevõtja Vaivara Wind AS tegevusi „Auvere tuulepargi kohaliku omavalitsuse eriplaneering“ raames. Seniajani ei ole selge, kas riigikaitsealistest piirangutest ja uute radarite ning teiste tehniliste vahendite paigutamise asukohtadest on võimalik tuuleparki arendada eriplaneeringuga ettenähtud alal. 2022. aastal esitati pöördumine peaministrile, milles selgitati Ida-Virumaa tähtsust tuuleparkide arendamisel ning tehti ettepanek lisaradari paigaldamiseks selliselt, et oleks võimalik jätkata kõigi Ida-Virumaal planeeritud ja planeeritavate tuuleparkide arendustega. 2023. aasta alguses pöördusid valitsuse poole Ida-Viru kaheksa omavalitsust, kes märkisid, et ilma päikese- ja tuuleenergijata nad ei suuda valitsuse seatud kliimaeesmäärke täita. 2022. aastal jätkusid ettevalmistustööd Auvere tuulepargi rajamiseks. Jätkati

tuulepargi paigutamise alternatiivsete variantide väljatöötamist juhaks kui riigikaitseliste piirangute tõttu ei ole võimalik tuuleparki eriplaneeringuga ettenähtud alale rajada. Üheks võimalikuks alternatiivseteks variantideks on tuulikute paigutamine Auvere Agropargi alale, Aidusse (600 ha, 20 tuulikut) 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 taastuenergia 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 2023 aasta aprillini. Koostootmisjaama ja suletud prügila opereerimise kõrvalt tegeletakse lisaks saastunud pinnaste likvideerimise projektide projektijuhtimisega ja konsultatsiooniga.

Tootmisettevõtetest kuulub AS Mainor kontserni akende, uste ja lükanduste tootmise ning müügiga tegelev OÜ Rekman. Tootevalik hõlmab puidust ning puitaluminiiumist üheraamseid sisse- ja väljaavanevaid aknaid ning rõduksi. Lisaks pakutakse ka välisuksi, lükanduksi, tuletõkkeuksi- ja aknaid (EI-30). Rekman OÜ on optimeerinud tootesortimenti, mille kaudu saab tagada parema hinna, kiirema tarne ja kvaliteedi kliendile. Rekman OÜ eesmärk on koduturul kasvada ning saavutada senisest tugevam positsioon ja suurendada ekspordi osakaalu.

AS Mainor kontserni kuuluva Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainori (edaspidi EEK Mainor) visiooniks on olla tunnustatud, mainekas ning innovaatiline õppe-, uurimis- ja arendusasutus. EEK Mainori peamisteks tegevusvaldkondadeks on tasemeõpe, täienduskoolitus, rakendusuuringud ja ühiskonna teenimine. EEK Mainor on 2022. aasta andmetel jätkuvalt suurim erakõrgkool Eestis, kus õpib 1 348 üliõpilast. Ettevõtluspõhist õpet antakse ärimise ja halduse, IKT, kunstide ja isikuteeninduse õppekavagruppides. 2022. majandusaasta olulisemate teemade hulka kuulusid ukrainlaste toetamine (EEK Mainor mõistis hukka Venemaa sõjategevuse Ukraina vastu. Pakuti psühholoogilist abi abivajajatele, stipendiumeid tasuta õppeks Ukraina sõjapõgenikele. Lisaks pakuti koostööd Haridus- ja Teadusministeeriumiga täiendavaid tasuta õppe ja majutuse kohti, tehti koostööd Ukraina ülikooliga ning kutsuti Eestisse Ukraina teadureid). Institutsionaalne akrediteerimine (2021. aastal läbiti akrediteerimine koos kõrvaltingimuse täitmise tähtajaga 2022. Vaatamata tähtaja lühidusele täitis kõrgkool kõik lisatingimused, mille tulemusena hindas HAKA hindamisnõukogu kõrvaltingimuse täidetuks ja institutsionaalse akrediteeringu saavutamaks maksimumperioodiks). Üliõpilasesinduse taasloomine ja EEK Mainor vilistlaskogu loomine, Cleveroni Akadeemia arendamine (lõpetas esimene lend ja 2022. aasta sügissemestril alustas Cleveron Mobility Akadeemia teine lend. Saavutati riigi toetus akadeemia). Rakendusuuringute ja koostööprojektide laiendamine (2022. aastal võidetud projektipakkumiste arv kasvas ja

valdkonnad laienesid, lisandus palju uusi partnereid nii kodu- kui välismaalt, uuringutest olulisemad olid Ülemiste City majandusuuring, Ülemiste City ettevõtete kasvukeskkonna radar arendamine, Ülemiste Keskuse kliendiuuring, festivalide uuring, anonüümseks jääda sooviva ettevõtte rahuolu-uuring ning ERASMUS+ projektid). Õppe arendamine (distantsoppe parendamine, töökohapõhise õppe ja IKT õppe arendamine, praktikabaasi parendamine ja ettevõtetega koostöö suurendamine).

Tallinn International School OÜ on rahvusvaheline üldhariduskool, mis pakub inglisekeelset üldharidust eelkoolis (lasteaia) ja 1.- 12. klassis IB (International Baccalaureate) õppeprogrammide alusel. Koolile on väljastatud 2020. aastal Haridus- ja Teadusministeeriumi tegevusluba Primary Years Programme (PYP) alusel õppe korraldamiseks 1.-5. klassis, 2021. aastal Middle Years Programme (MYP) alusel 6.-10. klassis ja 2022. aastal Diploma Programme (DP) alusel 11.-12. klassis. 2022/2023. õppeaastal laienes kool Lõõtsa 8 pinnale. Olulisemad arengud 2022 aastal olid õpilaste arvu kasv 155-lt kuni 235 õpilaseni 2022.a. detsembri lõpuks (põhikoolis ja gümnaasiumis 207 ning eelkoolis 28-le), saavutati DP (Diploma Programme) täisakrediteering (11.-12. klass) ja mindi üle DP Core kontseptsioonile, valmistati ette ja rakendati ettevõtlusõppekava 1.-10. klassis, algatati NEASC akrediteeringu taotlus, toimus esimene akrediteerimisvisiit, tõhustati tugiteenuseid ja nende kvaliteedikontrolli ning laiendati huviringide valikuid vastavalt perede eelistustele. 2023. aasta olulisimaks eesmärgiks on kooli laienemine, õpilaste arvu kasv 235 vähemalt 280ni.

AS Mainor kontserni finantstulemused

Mainor kontserni konsolideeritud käive oli 2022. aastal 30 441 tuhat eurot (2021: 23 698 tuhat eurot). Kontserni puhaskasum oli kokku 28 407 tuhat eurot (2021: 9 400 tuhat eurot), millest AS Mainor omanikele kuuluv kasum oli 19 345 tuhat eurot (2021: 6 428 tuhat eurot).

Kontserni töötajatele arvestati 2022. a töötasu 5 160 tuhat eurot (2021: 4 932 tuhat eurot), millest 753 tuhat (2021: 716 tuhat eurot) moodustas juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasu. AS Mainor grupi ettevõtetes töötas 2022 aastal 174 (2021: 169) inimest.

AS Mainor konsolideeritud bilansi olulisemad finantssuhtarvud:

Olulisemad finantssuhtarvud:	2022	2021
1. Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	22,15%	8,48%
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	11,17%	4,18%
3. Käibe ärirentaablus (%)	103,50%	53,23
4. Käibe puhasrentaablus (%)	93,32%	39,67
5. Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,01%	1,28

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Investeeringud

Kontsernis tervikuna investeeriti 2022. aastal 17 409 tuhat eurot, (2021: 13 603 tuhat eurot) millest kinnisvaraobjektidesse 16 859 tuhat eurot (2021: 13 056 tuhat eurot), põhivarasse 362 tuhat eurot (2021: 466 tuhat eurot) ja immateriaalsesse põhivarasse 188 tuhat eurot (2021: 81 tuhat eurot). Investeeringute finantseerimiseks kasutati põhiliselt pangalaene.

Dividendid

Kontsernil ei ole püsivat ega kindlaksmääratud kohustust maksta oma aktsionäridele regulaarselt dividende. Juhatuse soovitusel kasumi jaotamiseks põhinevad finantstulemustel, käibekapitali nõuetel, investeerimisvajadustel ja strateegilistel kaalutlustel. Dividendide väljamaksmisel on eelisõigus B ja C aktsiaid omavatel aktsionäridel 15% aktsia nimiväärtusest. 2022. aastal maksid grupi ettevõtted konsolideerimisgrupist väljapoole dividende 1 562 tuhat eurot (2021: 1 495 tuhat eurot), millest ASi Mainor dividendid moodustasid 1 094 tuhat eurot (2021: 1 047 tuhat eurot).

Kontserni tegevus 2023. majandusaastal

Kontsern jätkab põhitegevusena Ülemiste City arendamist neljas arenguvaldkonnas – teadmised, teenused, keskkond ja kogukond. Lähtuvalt sellest on 2023 aastaks seatud elluviimiseks järgmised tegevused:

Teadmised:

- Linnaku kontseptsiooni arendamine ja tutvustamine väljaspoole, linnaku välishindamine
- Linnaku mõõtmissüsteemi (Radar) arendamine ja digitaliseerimine
- Tuleviku Linna professuuri teadustulemuste rakendamine linnakus ja Tallinna linnas
- Koostöö kõrgkoolidega erinevate linnaku programmide laiendamiseks ja propageerimiseks – koolituskrediit, talendiarendusteenused, Ülo Pärnitsa stipendium, rahvusvahelised projektid jne,
- Mainor Grupi koolide jätkusuutlikkuse tagamine – õpilaste arvu kasv, õppekvaliteedi ja rahvusvahelise koostöö kasv, koostöö ettevõtlussektoriga (eelkõige linnakus) ja linnaku arendajatega.

Teenused:

- Tervisemaja ja terviseteenuste arendamine, ÜC Tervisekonverentsi ja tervisekuu tegevuste elluviimine
- Talendi tervist toetavate tervisesekumiste/terviseteenuste rakendamine
- Haridusteenuste arendamine ja laiendamine
- Talendarendusteenuste ja teenusplatvormi (sh koolituskrediit) arendamine. Kohanemisprogrammi rakendamine ja monitoorimine

Kogukond:

- HR võrgustiku ja turundusvõrgustiku laiendamine
- Kogukonnafondi piloteerimine
- Väliskommunikatsiooni sõnumite viimine rahvusvahelisse meediasse
- Kogukonna rahulolu kasvatamine

Keskkond:

- Linnaku visuaalse identiteedi mitmekesistamine
- Rohealade kasutuse mitmesistamine (sh kõnnikoosolekurajad, näitused, muud atraksioonid)
- CO₂ jalajälje mõõtmine
- Kergliiklusvõrgustiku arendamine ja sellega seotud projektide koostöö
- Euroopa väljaku ja RB terminaliga seotud arenduste suunamine
- Tervisemaja II ehituse jätkamine
- Hariduskompleksi ehitamise alustamine
- Kõrghoone detailplaneeringu edasine menetlemine
- Valukoja tn äärse ala struktuurplaani kehtestamine ja sellest tulenevate detailplaneeringute algatamine
- Dvigatel- Energeetika AS-i poolt võrguarenduse- ja projekteerimistööde teostamine seoses eelseisva suurmahulise kinnisvaraarendusega Valukoja 7 ja ümbritsevatel kinnistutel, tervishoiukompleksi rajamisega kinnistule Sepapaja 12 ja eelseisva suurmahulise tööstuskompleksi arendusega Suur-Sõjamäe 16/Valukoja 33 kinnistutel. Elektriautode laadimispunktide taristu rajamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 032	3 170	2
Finantsinvesteeringud	58 855	46 490	3
Nõuded ja ettemaksed	5 683	4 513	4
Varud	556	861	6
Kokku käibevarad	67 126	55 034	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	202	1 195	4
Kinnisvarainvesteeringud	195 240	166 035	9
Materiaalsed põhivarad	10 922	11 917	10
Immateriaalsed põhivarad	506	498	11
Kokku põhivarad	206 870	179 645	
Kokku varad	273 996	234 679	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	26 403	33 598	14
Võlad ja ettemaksed	6 658	9 347	15
Eraldised	272	217	16
Kokku lühiajalised kohustised	33 333	43 162	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	98 433	75 539	14
Võlad ja ettemaksed	459	1 018	15
Eraldised	128	158	16
Kokku pikaajalised kohustised	99 020	76 715	
Kokku kohustised	132 353	119 877	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	10 430	10 430	18
Ülekurs	201	201	
Oma aktsiad	-5 062	-5 062	18
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 506	64 172	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 345	6 428	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	95 463	77 212	
Vähemusesalus	46 180	37 590	

Kokku omakapital	141 643	114 802	
Kokku kohustised ja omakapital	273 996	234 679	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	30 441	23 698	19
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-19 592	-13 663	21
Brutokasum (-kahjum)	10 849	10 035	
Turustuskulud	-979	-912	22
Üldhalduskulud	-4 799	-4 446	23
Muud äritulud	27 240	7 978	20
Muud ärikulud	-806	-41	25
Äriksusum (kahjum)	31 505	12 614	
Intressitulud	412	59	27
Intressikulud	-3 469	-3 144	26
Muud finantstulud ja -kulud	-24	-107	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 424	9 422	
Tulumaks	-17	-22	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 407	9 400	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	19 345	6 428	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	9 062	2 972	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	31 505	12 614	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	971	1 023	10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1	-10	10
Muud korrigeerimised	-25 641	-7 395	20
Kokku korrigeerimised	-24 671	-6 382	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	92	-1 149	
Varude muutus	305	-178	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-575	1 454	
Kokku rahavood äritegevusest	6 656	6 359	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-622	-429	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	1	18	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-17 978	-9 438	
Antud laenud	-240	0	
Antud laenude tagasimaksed	20	3	
Laekunud intressid	17	31	
Laekunud dividendid	1 495	1 405	3
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 960	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 307	-6 450	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17 068	13 056	14
Saadud laenude tagasimaksed	-3 329	-9 499	14
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 741	-1 432	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-181	-151	12
Makstud intressid	-4 202	-3 335	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	57	18
Makstud dividendid	-1 562	-1 495	
Makstud ettevõtte tulumaks	-17	-22	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	5 000	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5	-112	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 513	2 067	
Kokku rahavood	-1 138	1 976	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 170	1 194	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 138	1 976	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 032	3 170	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Kokku
						Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	19 345	9 062	28 407
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 094	-472	-1 566
31.12.2022	10 430	201	-5 062	1 043	88 851	46 180	141 643

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 2022 ja lõppes 31.detsember 2022.

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 31.12.2022 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt AS Mainor ja tema tütarettevõtjad AS Smart City Group (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, OÜ Tallinn International School, OÜ Mainbio Investeeringud).

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 OY 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 31.12.2022 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 nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes 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 akumulieeritud 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 soetusmaksumuselt 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 akumulieeritud 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 edasiulatuvalt.

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
Muud materiaalsed põhivarad	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 finantskuluks (intressikul) 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.

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

Kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustiste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustistena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

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 õiglases 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 väärtuses. Omaaktsiatega tehtud tehingutelt saadud kahjum kajastatakse kirjel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum".

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on kohalike, riiklike või rahvusvaheliste valitsuse-, valitsusasutuste või muude sarnaste organisatsioonide poolne abi, mida teostatakse 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 väärtuses. 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 väärtuses, 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 dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (võrduv 20%-ga jaotatava kasumi brutosummast). Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtja viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

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 ärioliste 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 2022 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 järgnevate majandusaastate tulemusele, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	2 030	3 170
Sularaha kassas	2	0
Kokku raha	2 032	3 170

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, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor ja OÜ Dvigatel-Energeetika.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2020	44 574	44 574	
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 960	-1 960	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	5 281	5 281	20
Muud	-1 405	-1 405	
31.12.2021	46 490	46 490	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	13 860	13 860	20
Muud	-1 495	-1 495	
31.12.2022	58 855	58 855	

Veerus "Muud" on kajastatud AS Technopolis Ülemiste aktsiad. Seisuga 31.12.2022 on AS Technopolis Ülemiste omakapital 120 112 tuhat eurot (31.12.2021 94 878 tuhat eurot), millest AS Smart City Group tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste osalus moodustab 49% e. 58 855 tuhat eurot (2021: 46 490 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.

Veebruaris 2023 ostis AS Technopolis Ülemiste omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 4 000 tuhat eurot, millest Mainor Ülemiste ASile maksti välja 1 960 tuhat eurot.

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

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 950	2 950	0	5
Ostjatelt laekumata arved	3 943	3 943	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-993	-993	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 412	1 412	0	30
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	204	204	0	7
Laenunõuded	200	200	0	
Muud nõuded	347	145	202	
Intressinõuded	23	23	0	
Viitlaekumised	324	122	202	
Ettemaksed	188	188	0	
Tulevaste perioodide kulud	159	159	0	
Muud makstud ettemaksed	29	29	0	
Muud lühiajalised nõuded	584	584	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 885	5 683	202	
	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	

Real "Laenuõuded" kajastub AS Mainor poolt antud laen OÜ-le Activate Health.

Real "Viitlaekumised" on kajastatud kontserni ettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor Kõrgharidusfondi järelmaksulepingud summas 319 tuhat eurot, õppemaks tuleb tudengil tagasi maksta maksimaalselt kahekordse nominaalse õpiaja vältel. Real "Muud lühiajalised nõuded" kajastub AS Mainor kindlustusnõue summas 475 tuhat eurot (2021: 677 tuhat eurot). Vaata ka lisa 21.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	3 943	3 223
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-993	-585
Kokku nõuded ostjate vastu	2 950	2 638

2022. aastal kanti ebatõenäoliseks nõudeid ostjate vastu summas 496 tuhat eurot (2021: 368 tuhat eurot) ning lootusetuks tunnistati nõudeid summas 88 tuhat eurot (2021: 3 tuhat eurot). Laekus ebatõenäoliseks tunnistatud nõudeid 7 tuhat eurot (2021: 3 tuhat eurot). Vaata lisa 23.

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	289	323
Lõpetamata toodang	19	162
Valmistoodang	220	342
Valmistoodang laos	123	124
Kaubad teel	97	218
Müügiks ostetud kaubad	28	34
Kokku varud	556	861

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	200	91	307	71
Üksikisiku tulumaks	0	141	0	122
Erisoodustuse tulumaks	0	10	0	6
Sotsiaalmaks	0	251	0	223
Kohustuslik kogumispension	0	9	0	9
Töötuskindlustusmaksed	0	14	0	12
Aktsiisimaks	0	2	0	2
Ettemaksukonto jääk	4		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	204	518	309	445

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 (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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	100
11994297	OÜ Vaivara Wind	Eesti	Tuuleparkide rajamine	72.89	72.89
11092301	OÜ Mainarendus	Eesti	Varahaldus	100	100
14092164	OÜ Tallinn International School	Eesti	Üldhariduskool	100	100
16639767	OÜ Mainbio Investeeringud	Eesti	Nõustamine ja investeeringud	0	83.47

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
AS Smart City Group	79 125	-1 097	21 024	0	99 052
OÜ Mairenestal	4 730	0	-1	0	4 729
AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	1 594	0	-243	0	1 351
OÜ Rekman	25	0	-801	780	4
OÜ Vaivara Wind	615	0	-4	0	611
OÜ Mainarendus	98	0	0	0	98
OÜ Tallinn Interantional School	18	0	-87	75	6
OÜ Mainbio Investeeringud	0	0	6	0	6
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	86 205	-1 097	19 894	855	105 857

1. AS Smart City group - omakapital 2022. aastal 118 668 tuhat eurot (2021: 94 793 tuhat eurot). AS Smart City Group tütarettevõtja on AS Mainor Ülemiste, konsolideeritud omakapital 2022. aastal 155 339 tuhat eurot (2021: 126 519 tuhat eurot).
2. OÜ Mairenestal - konsolideeritud, omakapital 2022. aastal 6 413 tuhat eurot (2021: 6 414 tuhat eurot). OÜ Mairenestal tütarettevõtja on AS Dvigatel-Energeetika, mille omakapital oli 2022. aastal oli 5 602 tuhat eurot (2021: 5 582 tuhat eurot);
3. AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor - omakapital 2022. aastal 1 351 tuhat eurot (2021: 1 594 tuhat eurot);
4. OÜ Rekman - omakapital 2022. aastal 4 tuhat eurot (2021: 26 tuhat eurot);
5. AS Vaivara Wind - omakapital 2022. aastal 839 tuhat eurot (2021: 845 tuhat eurot);
6. OÜ Mainarendus - omakapital 2022. aastal 98 tuhat eurot (2021: 98 tuhat eurot);
7. OÜ Tallinn International School - omakapital 2022. aastal 6 tuhat eurot (2021: 18 tuhat eurot).
8. OÜ Mainbio Investeeringud loodi 2022. aasta detsembris Smart City Group AS jagunemisel, omakapital 2022. aastal 7 tuhat eurot.

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

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	150 865
Ostud ja parendused	13 056
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 114
31.12.2021	166 035
Ostud ja parendused	16 859
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 346
31.12.2022	195 240

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 888	8 284
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 709	-4 299

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern väljaüritavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kontsernile kuuluva Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2022 seisuga on 196 780 tuhat eurot (31.12.2021: 166 960 tuhat eurot), millest 166 430 tuhat eurot (2021: 138 940 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 30 350 tuhat eurot (2021: 28 020 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 92,5 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 3,0 – 34,0 eurot/m², vakantsist kuni 10%, diskontomäär 8,8%-9,7%, kapitalisatsioonimäär 6,8%-9% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 256,8 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2023 kuni 2030.

Ehituskulu varieerub alates 725 eurot/m² tööstusruumide ehitamise puhul kuni 1 275 euronit/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 6,75 eurot/m² ja 15,5 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 40% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5%-7% peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimääraks äripinna puhul 8% ja tootmispinna puhul 8,25%.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 16 859 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 683 tuhat eurot ja kapitaliseeritud projektijuhtimise tasusid summas 209 tuhat eurot) eelmisel aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 13 056 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 201 tuhat eurot ja kapitaliseeritud laenu sõlmimise tasu 84 tuhat eurot, projektijuhtimise tasusid ei kapitaliseeritud). Seisuga 31.12.2022 on kinnisvarainvesteeringute ostudes arvestatud tasumata ehitusarveid summas 1 217 tuhat eurot (2021: 3 417 tuhat eurot). Rendi tingimustel soetati kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid ja üürnikele edasirenditavaid seadmeid ja sisustust summas 399 tuhat eurot (2021: 0 eurot).

Pangalaenudele 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	
31.12.2020						
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
Ostud ja parendused	0	57	74	155	76	362
Amortisatsioonikulu	0	-310	-279	-202	0	-791
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-565	0	0	0	-565
Ümberliigitamised	0	105	13	128	-246	0
Muud muutused	0	0	-1	0	0	-1
31.12.2022						
Soetusmaksumus	15	12 203	2 733	1 205	921	17 077
Akumuleeritud kulum	0	-3 875	-1 513	-767	0	-6 155
Jääkmaksumus	15	8 328	1 220	438	921	10 922

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	1	29
Muud materiaalsed põhivarad	0	15
Kokku	1	44

2022. aastal on bilansist välja kantud 0 jääkväärtusega põhivara soetusmaksumusega 165 tuhat eurot (2021: 25 tuhat eurot). 2022.

aastal hindas AS Mainor põhivarana kasutusel oleva kinnistu turuväärtusele, allahindluse summa 565 tuhat eurot. Vaata ka lisa 25.

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	113	5		70	188
Amortisatsioonikulu	-100	-16	-64	0	-180
Ümberliigitamised	0	6	60	-66	0
31.12.2022					
Soetusmaksumus	494	121	354	65	1 034
Akumuleeritud kulum	-236	-63	-229	0	-528
Jääkmaksumus	258	58	125	65	506

Kontserni ettevõtjad kajastavad immateriaalse põhivarana kaubamärke, "Radari" arendusi, "Ülemiste linnaku terviseedendamise ja hoidmise mudelit", tarkvaraarendusi, kodulehekülje arendusi, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor õppeinfosüsteemi arendusi, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor investeeringud teadus- ja arendustegevuse evalvuerimisse, õppekavagruppide hindamistesse ja uute õppekavade arenduskuludesse.

2022. aastal on bilansist välja kantud 0 jääkväärtusega immateriaalset põhivara soetusmaksumusega 459 tuhat eurot (2021: 3 tuhat eurot).

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	381	95	286	0
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	163	110	53	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	244	291
Muud varad	7	23
Kokku	251	314

Kontsern on soetanud kapitalirendi korras põhivara koosseisus olevaid masinaid, seadmeid ja inventari ning kinnisvarainvesteeringute koosseisus üürnikele edasirenditavaid seadmeid ja sisustust. Kapitalirendi intressimäärad jäävad vahemikku 1,9% + euribor -2,7% + euribor. Kapitalirendi lepingute lõpptähtjad jäävad vahemikku 2023-2027.a. 2022. aastal tasuti kapitalirendimakseid 181 tuhat eurot (2021: 151 tuhat eurot). Vaata ka lisa 14.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	8 915	8 310	19
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	9 203	7 667	
1-5 aasta jooksul	18 741	12 771	
Üle 5 aasta	3 277	909	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	195 240	166 035	
Kokku	195 240	166 035	

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

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduslaen OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	3 243	3 243			2023
Arvelduslaen Luminor Bank AS	76	76			2023
Lühiajalised laenud kokku	3 319	3 319			
Lühiajalised võlakirjad					
Lühiajalised võlakirjad	10 000	10 000			2023
Lühiajalised võlakirjad kokku	10 000	10 000			
Pikaajalised laenud					
COOP Pank AS	4 244	353	3 891	0	2024-2027
LHV Pank AS	22 480	162	22 318	0	2025-2028
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	18 024	10 322	7 702	0	2023-2027
SEB Pank AS	61 167	1 931	59 236	0	2025
Luminor Bank AS	221	221	0	0	2023
Pikaajalised laenud kokku	106 136	12 989	93 147	0	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad	5 000	0	5 000	0	2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	5 000	0	5 000	0	
Kapitalirendikohustised kokku	381	95	286	0	
Laenukohustised kokku	124 836	26 403	98 433	0	

	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	

Pangalaenude alusvaluuta on euro, intress jääb vahemikku 1,8% + euribor-4,95% + euribor (2021: 1,8% + euribor - 4,5% + euribor). Võlakirjade intress on 4,75%-5,5% (2021: 4,75%-5,5%). Laenude tagastamistähtajad on aastatel 2023-2028.

2022. aastal said kontserni ettevõtjad finantsettevõtjalt laenu 17 068 tuhat eurot (2021: 13 056 tuhat eurot) ja tagastati laene 3 329 tuhat eurot (2021: 9 499 tuhat eurot), sh. refinantseeriti 2021. aastal Luminor Bank AS laen LHV Pank AS laenuga summas 6 125 tuhat eurot.

Sõlmiti kapitalirendilepinguid summas 399 tuhat eurot (2021: 37 tuhat eurot), tasuti kapitalirendi kohustisi 181 tuhat eurot (2021: 151 tuhat eurot).

Kontserni ettevõtja AS Mainor Ülemiste viis veebruaris 2023 läbi 4-aastaste tagamata võlakirjade esmaemissiooni suunatud pakkumise kogusummas 10 miljonit eurot (õigusega suurendada kuni 15 miljoni euroni). Investorid märkisid võlakirju kokku 12 106 000 euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust 1,2 korda rohkem. AS Mainor Ülemiste juhatus otsustas rahuldada kõik märkimised ja suurendada emissiooni 12 106 000 euroni. Võlakirjade pakkumise müügihind oli võrdne nominaalväärtusega ning võlakirjade fikseeritud intressimäär on 8,5% aastas. Lõppenud pakkumine oli esimene osa ettevõtte tagamata võlakirjade programmist maksimaalse kogumahuga 20 miljonit eurot, millest saadavaid vahendeid plaanitakse kasutada Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud AS Mainor Ülemiste võlakirjade refinantseerimiseks mille lunastustähtaeg oli 05.04.2023.

2021. aasta juunis viis kontserni tütarettevõtja AS Mainor Ülemiste läbi 10 000 tuhande euro suuruse tagamata võlakirjaemissiooni summas 5 000 tuhat eurot lunastustähtajaga 10.06.2026 ja intressiga 4,75%.

Kontserni laenude tagatisteks on enamik kontserniettevõtjate AS Mainor, AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, AS Mainor Ülemiste ja OÜ Öpiku

Majad kinnistutest bilansilise väärtusega 200 397 tuhat eurot (31.12.2021: 171 731 tuhat eurot) ja AS Technopolis Ülemiste aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022 oli 58 855 tuhat eurot (31.12.2021: 46 490 tuhat eurot) ning seatud kommertspandid ettevõtjate vallasvarale. Tagatiste bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022 oli 251 403 tuhat eurot (31.12.2021: 207 367 tuhat eurot).

Oluliste pikaajaliste laenulepingute tingimustes on seatud kovenandid kontserni kasumlikkuse ja EBITDA kohta, mis olid 31.12.2022 seisuga täidetud. Kontserni ettevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor laenulepingu tingimus laenukattekordaja (DSCR) osas oli 2022.a. rikutud, kuid pank otsustas rikkumist mitte sanktsioneerida.

AS Mainor kontsernikonto arvelduslaenu limiit OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis on 3 000 tuhat eurot, millest 31.12.2022 seisuga oli kasutatud 2 827 tuhat eurot (2021: 1 011 eurot).

AS Mainor tütaretevõtja OÜ Rekman arvelduslaenu limiit OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis on 500 tuhat eurot, millest 31.12.2022 seisuga oli kasutatud 416 tuhat eurot (31.12.2021: 460 tuhat eurot).

Aruande kinnitamise ajaks on arvelduslaenude tähtajad OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis pikendatud kuni 28.03.2024.

AS Mainor tütaretevõtja OÜ Doranova Baltic arvelduslaenu limiit ASis Luminor Bank on 120 tuhat eurot, millest kasutatud oli 31.12.2022 seisuga 76 tuhat eurot (31.12.2021: 107 tuhat eurot).

AS Mainor tütaretevõtja AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor arvelduslaenu limiit AS LHV Pangas on 300 tuhat eurot, 31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga ei olnud limiiti kasutatud.

Kontserni ettevõtja OÜ Öpiku Majad OP Corporate Bank plc Eesti filiaali laenu lühiajaline osa summas 9 563 tuhat eurot pikendatakse 2023. aasta teises pooles.

Jaauanuaris 2023 allkirjastas kontserni ettevõtja OÜ Öpiku Majad SEB Pank AS ja Luminor Bank AS-iga sündikaatlaenulepingu lisa 15,4 miljoni euro ulatuses Tervisemaja 2 ehitamiseks.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 086	3 086	0	
Võlad töövõtjatele	797	797	0	
Võlad seotud osapooltele	122	122	0	30
Maksuvõlad	518	518	0	7
Muud võlad	338	338	0	
Intressivõlad	251	251	0	
Muud viitvõlad	87	87	0	
Saadud ettemaksed	1 743	1 325	418	
Sihtfinantseerimine	513	472	41	17
Kokku võlad ja ettemaksed	7 117	6 658	459	

	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	

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

Lisa 16 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Kokku eraldised	375	39	-14	400
Sealhulgas:				
Lühiajalised	217	69	-14	272
Garantiieraldis	178	75	-14	239
Muud eraldised	39	-6	0	33
Pikaajalised	158	-30	0	128
Muud eraldised	158	-30	0	128
	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

Muude eraldisena on kajastatud kontserni ettevõtja AS Mainor Ülemiste töövõime kaotuse hüvitise tasumise kohustis endistele AS Dvigatel töötajatele.

Lisa 17 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

	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
	31.12.2021		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2022	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	29	544	713	28	700	13	513
Kokku sihtfinantseerimine	29	544	713	28	700	13	513

Tuluna sihtfinantseerimisest kajastatakse AS Mainor projekti "Andmeteadlase rakendamine ettevõtte andmeinventuuri teostamiseks ja keskkonna andmemudeli loomiseks", 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 tulust.

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

Lisa 18 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	10 430	10 430
Aktsiate arv (tk)	104 302 534	104 302 534
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2022 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 (2021: 14 360 972) A-lihtaktsiat on kajastatud omaaktsiatena väärtuses 4 998 tuhat eurot (2021: 4 998 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. 2022. aastal AS Mainor A-aktsiaid ei müünud (2021: 79 tuhat eurot).

Lisa 19 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 348	23 392
Soome	93	306
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	30 441	23 698
Kokku müügitulu	30 441	23 698
Müügitulu tegevusalade lõikes		
haridus- ja koolitusteenused	5 629	5 530
enda või renditud kinnisvara üürileandmine	8 915	8 310
kinnisvarahaldusega seotud tegevused	4 501	2 911
puidust uste, akende ja mööbli tootmine	5 013	3 517
elektrienergia jaotus ja müük	3 349	1 069
vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	205	383
majutusteenus	1 053	719
muud teenused	1 776	1 259
Kokku müügitulu	30 441	23 698

Vaata ka lisad 9 ja 13.

Lisa 20 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1	10	10
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12 346	2 114	9
Tulu sihtfinantseerimisest	700	468	17
Trahvid, viivised ja hüvitised	14	19	
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeeringust	13 860	5 281	3
Muud	319	86	
Kokku muud äritulud	27 240	7 978	

Tuluna kapitaliosalusel kajastatud investeeringust on kasum AS Technopolis Ülemiste aktsiatelt.

Lisa 21 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-2 687	-2 175	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-7 416	-3 352	
Tööjõukulud	-3 902	-3 797	24
Amortisatsioonikulu	-750	-781	10,11
Kulu varade väärtuse langusest	0	-39	
Muud	-4 837	-3 519	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-19 592	-13 663	

Lisa 22 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tööjõukulud	-485	-380	24
Amortisatsioonikulu	-29	-47	10,11
Reklaamikulud	-416	-421	
Muud	-49	-64	
Kokku turustuskulud	-979	-912	

Lisa 23 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-77	-70	
Uurimis- ja arengukulud	-85	-186	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-489	-368	5
Tööjõukulud	-2 521	-2 434	24
Amortisatsioonikulu	-192	-156	10,11
Muud	-1 435	-1 232	
Kokku üldhalduskulud	-4 799	-4 446	

Lisa 24 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-5 160	-4 932
Sotsiaalmaksud	-1 733	-1 660
Pensionikulu	-15	-19
Kokku tööjõukulud	-6 908	-6 611
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	174	169

Tööjõukulusid on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra summas 209 tuhat eurot (2021: 0 eurot), vaata ka lisa 9. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 30.

Lisa 25 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Põhivara väärtuse langus	-565	0
Kindlustusnõude allahindlus	-202	0
Muud	-39	-41
Kokku muud ärikulud	-806	-41

2022. aastal hindas AS Mainor põhivarana kasutusel oleva kinnistu turuväärtusele, allahindluse summa 565 tuhat eurot. Vaata ka lisa 10.

Lisa 26 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Intressikulu võlakirjadelt	-788	-669
Intressikulu laenudelt	-2 566	-2 275
Intressikulu kapitalirendilt	-15	-18
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	-100	-182
Kokku intressikulud	-3 469	-3 144

Lisa 27 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	40	33
Intressitulu Kõrgharidusfondi lepingute alusel	16	26
Tulu tuletisinstrumentidelt	356	0
Kokku intressitulud	412	59

Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Muud finantstulud	4	5
Muud finantskulud	-28	-112
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-24	-107

Lisa 29 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	71 081	56 480
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 770	14 120
Kokku tingimuslikud kohustised	88 851	70 600

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 2022. aastal on väljastatud ehitusgarantiisid summas 1 507 tuhat eurot (2021: 615 tuhat eurot) sh. lühiajalisi ettemaksete garantiisid summas 1 178 tuhat (2021: 365 tuhat eurot).

Lisa 30 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	327	37
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 085	1 137
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 412	1 174
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	108	77
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14	1
Kokku võlad ja ettemaksed	122	78

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	2 587	632
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83	259
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5	5
Kokku müüdnud	2 675	896

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	944	690
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	151	113
Kokku ostetud	1 095	803

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	753	716

Konsolideeritud aruandes on loetud seotud osapoolteks, 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 31.12.2022 sisaldub laenuõue summas 893 tuhat eurot (2021: 873 tuhat eurot) ning intressinõue summas 180 tuhat eurot (2021: 154 tuhat eurot). 2022. aastal anti aktsionärile lühiajalist laenu 40 tuhat eurot intressimääraga 8%, laekus 20 tuhat eurot ning jaanuaris 2023 tagastati laenujääk 20 tuhat eurot.

Vaata ka lisad 4 ja 15.

Lisa 31 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Jaanuaris 2023 alustas kontserni ettevõtja OÜ Öpiku Majad aadressil Sepapaja 12 Tervisemaja 2 seitsmekorruselise hoone ehitustöödega, valmimisajaks on planeeritud juuli 2024. Projekti maksumuseks on 20,5 miljonit eurot, millest 15,4 miljoni euro ulatuses on rahastajaks SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat, laenulepingu lisa allkirjastati jaanuaris 2023.

Veebruaris 2023 ostis AS Technopolis Ülemiste AS omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 4 000 tuhat eurot, millest kontserni ettevõtjale AS Mainor Ülemiste maksti välja 1 960 tuhat eurot.

Kontserni ettevõtte AS Mainor Ülemiste viis läbi veebruaris 2023 4-aastaste tagamata võlakirjade esmaemissiooni suunatud pakkumise kogusummas 10 miljonit eurot õigusega suurendada kuni 15 miljoni euroni. Investorid märkisid võlakirju kokku 12 106 000 euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust 1,2 korda rohkem. AS Mainor Ülemiste juhatus otsustas rahuldada kõik märkimised ja suurendada emissiooni 12 106 000 euroni. Võlakirjade pakkumise müügihind oli võrdne nominaalväärtusega ning võlakirjade fikseeritud intressimäär on 8,5% aastas. Lõppenud pakkumine oli esimene osa ettevõtte tagamata võlakirjade programmist maksimaalse kogumahuga 20 miljonit eurot, millest saadavaid vahendeid plaanitakse kasutada Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud AS Mainor Ülemiste lunastustähtajaga 05.04.2023 võlakirjade refinantseerimiseks. Lõppenud emissioon oli edukas kõigis kolmes Balti riigis ning kokku osales 100 investorit.

Lisa 32 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	1	7
Nõuded ja ettemaksed	2 248	1 849
Kokku käibevarad	2 249	1 856
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	105 858	86 205
Nõuded ja ettemaksed	2 584	2 870
Kinnisvarainvesteeringud	3 000	4 130
Materiaalsed põhivarad	62	64
Immateriaalsed põhivarad	140	104
Kokku põhivarad	111 644	93 373
Kokku varad	113 893	95 229
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 020	1 202
Võlad ja ettemaksed	324	365
Kokku lühiajalised kohustised	3 344	1 567
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 596	1 790
Võlad ja ettemaksed	12 060	13 311
Kokku pikaajalised kohustised	13 656	15 101
Kokku kohustised	17 000	16 668
Omakapital		
Aktiivakapital nimiväärtuses	10 430	10 430
Ülekurss	201	201
Oma aktsiad	-4 998	-4 998
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 791	65 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 426	6 576
Kokku omakapital	96 893	78 561
Kokku kohustised ja omakapital	113 893	95 229

Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	2 153	2 081
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-307	-255
Brutokasum (-kahjum)	1 846	1 826
Turustuskulud	-126	-81
Üldhalduskulud	-1 616	-1 328
Muud äritulud	528	41
Muud ärikulud	-1 135	-8
Kokku ärikasum (-kahjum)	-503	450
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	19 894	5 948
Intressitulud	147	196
Intressikulud	-194	-196
Muud finantstulud ja -kulud	82	178
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 426	6 576
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 426	6 576

Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-503	450
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	34	16
Muud korrigeerimised	1 130	0
Kokku korrigeerimised	1 164	16
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	38	-530
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	115
Kokku rahavood äritegevusest	699	51
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-107	-51
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-855	-1 260
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	330
Antud laenud	-243	-331
Antud laenude tagasimaksed	20	1 134
Laekunud intressid	94	18
Laekunud dividendid	1 097	1 048
Muud laekumised investeerimistegevusest	211	71
Kokku rahavood investeerimistegevusest	217	959
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-192	-216
Arvelduskrediidi saldo muutus	575	530
Makstud intressid	-206	-352
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	57
Makstud dividendid	-1 094	-1 047
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5	-10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-922	-1 038
Kokku rahavood	-6	-28
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7	35
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6	-28
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	7

Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	19 426	19 426
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 094	-1 094
31.12.2022	10 430	201	-4 998	1 043	90 217	96 893
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-105 858	-105 858
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	105 858	105 858
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	10 430	201	-4 998	1 043	90 217	96 893

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2023

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS PILVING	Juhatuse liige	22.05.2023
ENEKEN TITOV	Juhatuse liige	22.05.2023
KADI PÄRNITS	Juhatuse liige	22.05.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiiseltsel Mainor aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktiiseltsel Mainor ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022 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 2022 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 eetikanoetega, 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

22. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	22.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 506
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 345
Kokku	88 851
Jaotamine	
Dividendideks	551
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 300
Kokku	88 851

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 506
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 345
Kokku	88 851
Jaotamine	
Dividendideks	551
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 300
Kokku	88 851

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	903000	41.94%	Jah
Peakontorite tegevus	70101	708000	32.88%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	542000	25.17%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 53046992
E-posti aadress	mainor@mainor.ee
Veebilehe aadress	http://www.mainor.ee