

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Smart City Group

registrikood: 11432659

tänavanimi, maja number: Sepise tn 7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6207530, +372 5137387

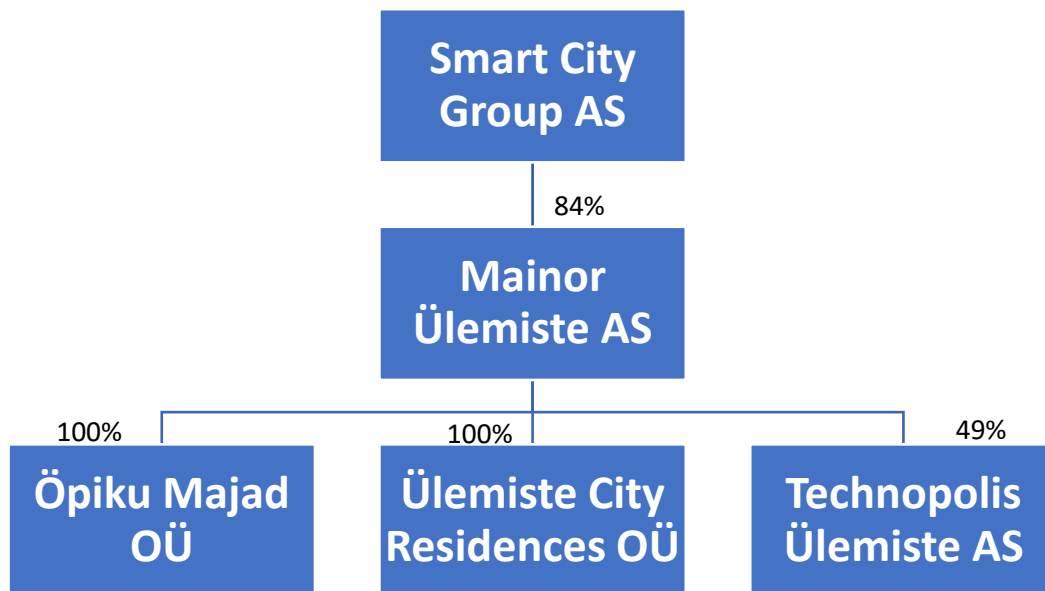
e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

Sisukord

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

Konsolideerimisgrupi struktuur



2023. aastal oli Smart City Group AS konsolideerimisgrupi (edaspidi ka „kontsern“) peamine tegevusvaldkond jätkuvalt Ülemiste City linnaku arendamine, sh. uute hoonete arendamine ja ehitamine, olemasolevate kaasajastamine, pindade väljaüürimine ning üürnikele vajalike teenuste osutamine, uute kinnisvaraprojektide arendamine.

Ülemiste City arendustegevused

2023. aasta jaanuaris alustas kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ Baeri-nimelise uue Tervisemaja ehitust. Uus Tervisemaja on 7-korruseline ning 9 450 m² netopinnaga kompleks. Projekti maksumus on 20,5 miljonit eurot, millest 15,4 miljoni euro ulatuses on rahastajaks SEB ja Luminori pankade sündikaat. Hoone vastab A-klassi energiamärgisele tänu hoone katusele projekteeritud päikesepaneelide pargile ning kaugküttele ja -jahutusele. Hoone välisruumi märksõnadeks on keskkonnasäästlikkus ja elurikkus, mis toetab igati Ülemiste City visiooni rohelisest ja kestlikust linnaruumist.

Tervisemaja teine hoone on projekteeritud koostöös What If OÜ-ga, hoone arhitektuurse lahenduse on koostanud Apex Arhitektuuribüroo OÜ, sisearhitektuuri Studio Argus OÜ ning maastikuarhitektuurse lahenduse Tajuruum OÜ. Ehituse peatöövõtjaks on Fund Ehitus OÜ.

Aasta pärast valmiva Tervisemaja suurim rentnik on Tartu Ülikooli Kliinikum. Veel hakkavad hoones tegutsema Niine kliinik OÜ, SYNLAB Eesti OÜ, BENU Apteek Eesti OÜ, MediPunkt OÜ, Tomson Tervisekeskus OÜ, Perekliinik OÜ, Health Tests OÜ, Linna Grupp OÜ, Reio Vilipuu Taastusravikliinik, PSI Laste ja noorukite psühhiaatria keskus OÜ ning Ülemiste Psühhiaatriakeskus OÜ.

Juunis 2023 sõlmis Smart City Group AS tütarettevõtte Mainor Ülemiste AS ehituslepingu NOBE OÜ-ga Hariduskompleksi ja kogukonnahoone ehitamiseks. Hoone kerkib Valukoja 7/9 kinnistule ning on ligi 5 400-ruutmeetrise netopinnaga. Uues hoones saab kaasaegsed õppimise- ja kasvuvõimalused Tallinna Rahvusvaheline Kool ja Ülemiste kogukonnahoone. Mainor grupi ettevõtte Tallinna Rahvusvaheline Kool

pakub rahvusvahelisele kogukonnale haridusteenuseid lasteaiateenusest kuni gümnaasiumini. Investeeringute kogumaksumuseks on ligikaudu 17,5 miljonit eurot ilma käibemaksuta. Projekti rahastab OP Corporate Bank plc Eesti Filiaal.

29. juunil toimus Mainor Ülemiste AS jaoks märkimisväärne sündmus kui sõlmiti võlaõigusleping 52,5 tuhandel ruutmeetril asuvate kinnistute suhtes Ericsson Eesti AS-iga eesmärgiga rajada Ülemiste Citysse uus süsinikneutraalne targa tuleviku tehnoloogiakeskus, mis toob 2026. aastal Ülemiste Citysse 2500 mobiilvõrgutehnoloogia arendamise spetsialisti.

Öpiku Majad OÜ tegevus on kinnistute, mida nimetatakse Öpiku kvartaliks, arendamine. Kokku on Öpiku kvartalis üüritavat pinda 59 649 m². Suurima osa Öpiku kvartali käibest moodustab Öpiku maja, kus on üüripinda 29 900 m², millest oli 2023. aasta lõpuks lepingutega kaetud 96%.

Öpiku kvartali suuruselt teine hoone on Alma Tominga maja, kus on üüritavat pinda 15 964 m², mis oli 2023. aasta lõpuks lepingutega kaetud 100%.

Lurichi majas asuv majutushoone on välja üüritud grupi ettevõttele Ülemiste City Residences OÜ, mis opereerib ka majutushoone 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit.

2023. aastal uuendati ja sõlmiti uusi üürilepingud 34 500 m² ulatuses. Mainor Ülemiste AS-le kuuluvate hoonete täituvus oli 2023. aasta lõpus 98%. Mainor Ülemiste AS üheks olulisemaks eesmärgiks on klientide vajadustest lähtuv teenus, et tagada kõigi klientide kõrge rahulolu. 2023. aastal oli klientide soovitusindeks 73%.

Linnaku ettevõtted on leidnud vastavalt ettevõtte spetsiifikale sobiva hübriid töö rütmi. Mitmed ettevõtted eelistavad kontoris töötamist, mis toetab ettevõtte kultuuri ja efektiivsust. See on mõjunud positiivselt linnaku teenusettevõtetele, sealhulgas on märkimisväärselt kasvanud MyFitness spordiklubi külastus, linnakus pakutava konverentsiteenuse kasutus ning toitlustusettevõtete käibed.

Jätkusuutlik Ülemiste City

Koostöös Mainor AS-iga arendatakse Ülemiste City jätkusuutlikku keskkonnanstrateegiat, mis hõlmab erinevaid tegevusi keskkonnamõjude vähendamiseks. Strateegia oluliseks suunaks on roheenergia kasutamine, linnaku järk-järguline kaugküttele ja -jahutusele üleminek ja hoonete sertifitseerimine. Öpiku maja I tornil on LEED Gold sertifikaat, Öpiku maja II tornil LEED Platinum sertifikaat, Alma Tominga majal on LEED Gold sertifikaat. Samuti näeb strateegia ette innovatiivsete rohetehnoloogiate kasutamist nagu R8 Technologies OÜ tehisintellektilahendus Jenni. Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ vähendasid sellega 2023. aastal hoone küttele, ventilatsioonile ja jahutusele kuluvat energiat üle 512 tonni CO₂ aastas.

2023. aastal oli Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ skoop 1 jalajälg 1 274 tonni CO₂e. Skoop 2 (sisseostetud energia) 126,17 tonni CO₂e- Sellest 811 kg ehk 0,811 tonni CO₂e on seotud Mainor Ülemiste AS kontori pinnaga.

Mainor Ülemiste keskkonnahoiu eesmärgid:

Vähendame büroohoonete energiatarvet m² kohta aastaks 2025 (võrreldes aastaga 2019): -7,5%

Rohelise elektri tarbimine büroohoonetes: 100%

Vee tarbimine töötaja kohta 2025 sihttase: kuni 5000 L
Vähendame tekkivate jäätmete kogust inimeste kohta 2026 sihttase: -12%
Liigiti kogumise osakaal linnakus, sihttase 2026: 56%
Liikumiste osakaal linnakus muu kui autoga 2025: minimaalselt 50%

2023. aastal lanseeriti ainulaadne Green City teenus. Green City teenus suunab Ülemiste City ettevõtteid ja töötajaid oma jalajälje peale mõtlema ja hõlbustab jätkusuutlikkusega seotud tegevusi. See oluliselt lihtsustab nende andmete kättesaamist, mis on raporteerimistegevustes üks aeganõudvaim osa, teiseks annab ülevaate linnaku ja ettevõtte ressursside tarbimise kohta ja kolmandaks leiab platvormilt soovitusel, mida teha, et targemalt tarbida.

Koostöös Ringo Eco OÜga loobus Ülemiste City 2022. aasta oktoobris ühekordsetest toidupakenditest, et vähendada keskkonda koormavaid jäätmeid. Ringo Eco OÜ pakendiringluses kasutati Ülemiste Citys 87 000 korduvkasutatavat karpi ja hoiti ära 175 m3 jäätmete teke.

Suur osa ehitussektori keskkonnamõjudest on seotud ruumilise planeerimise ja liikuvusega. Mainor Ülemiste AS töötajatest 60% liigub tööle ühistranspordiga ning teeme tihedat koostööd Tallinna Transpordiametiga tagamaks kõikides Tallinna piirkondadest ja ka väljastpoolt Tallinnat mugav ja kiire ühistranspordi ühendus. Mainor Ülemiste AS on aktiivne Rohetiigri nõukoja liige ning 2023. aastal koostas Rohetiiger jätkusuutlikku majandusmodeli loomiseks kolmandat transpordi teekaarti eesmärgiga kujundada Eesti pikaajalist vaadet CO2 vähendamiseks transpordisektoris.

Koos ettevõtetega Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaam 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 linnaga. Tallinna linna poolt projekteeritavad tunnelid on väga olulised pakkumaks inimestele autole alternatiivseid liikumisviise nagu jalutamine, rattad ja kergliikurid.

Terve ja õnnelik talent on terve ja jätkusuutlikku ettevõtte alus

Mainor Ülemiste AS on aastaid pannud suurt rõhku töötajate heaolule ja terviseedendamisele. Mõõdame järjepidevalt töötajate heaolu Moticheki rakenduse kaudu ning 2023. aastal oli see 84%.

2023. aastal oli meil terve aasta kestev liikumisaasta, mis ergutas töötajaid igal kuul osalema erinevas tervisejuhtimise väljakutses. Tegeleme ka Ülemiste City kogukonnas terviseteadlikkuse tõstmise ja kaasahaaravate tervisejuhtimise kampaaniatega lähtuvalt Tartu Ülikooli poolt välja töötatud Ülemiste City tervisemudelitest. Maikuus toimus Ülemiste City tervisekuu ja maist kuni septembrini Ülemiste City teine Bike2Work kampaania, mille käigus tehti pea 3 000 rattaga tööle sõitu. Arendame Ülemiste City keskkonda liikuma kutsuvaks keskkonnaks pakkudes võimalust pidada koosolekuid kõnnikoosoleku rajal, kutsudes treppidele kõndima ja arendades rohelist keskkonda nii hoonetes sees kui väljas.

Lisaks tervise juhtimise kampaaniatele ja väljakutsetele tõstisime inimeste teadlikkust erinevate koolituste ja seminaride kaudu.

Innovatsioon ja teadusarendus

2023. aastal osales Mainor Ülemiste ja AS Mainor ühendmeeskond EAS-i Tippinnovaatorite programmis luues 8-kuulise programmi käigus Ülemiste City innovatsioonistrateegia. Innovatsioonistrateegia on läbiv suund Mainor Ülemiste 2024-2026 strateegias ja aitab kaasa olemasoleva teenuse arendamisele, kinnisvarasektori innovatsiooni juhtimisele ning võtab eesmärgiks Eesti majandusele väärtust loovate

uute ärimudelite tekke. Innovatsioonistrateegia oluline sisend on 2023. aastal lansseeritud Test City teenus, mis võimaldab Ülemiste City linnalaboris katsetada uusi tehnoloogia-, rohe- või terviselahendusi. Test City teenuse klientideks olid 2023. aastal väga erinevad ettevõtted. Piloteeriti ja arendati Kone Insights tekkinud andmete pealt R8 Technologies lahenduse edasiarendust, Migrevention digitaalse peavalukliiniku kontseptsiooni toote prototüüpimise ja platvormi arendust, Activate Health tööandja tervisejuhtimise arendust ja testimist, Skeleton ElevatorKERS elektrienergia salvestamise ja taaskasutamise lahendust liftides ja palju muud.

Mainor AS ja Mainor Ülemiste AS eestvedamisel toimusid linnakus mitmed erinevad sündmused, millest rahvusvaheliseim ja suurim oli 10-11. mail toimunud Future Forum.

2024 aasta eesmärgid ja tegevused

Mainor Ülemiste AS sõlmis lepingu kõikide Technopolis Ülemiste AS aktsiate ostuks ning tehingu tulemusena sai Mainor Ülemiste ASist taas Ülemiste City ainuarendaja. Viimati kuulus Baltimaade suurim ärilinnak valdavalt Ülo Pärnitsa poolt juhitud Eesti firmadele 15 aastat tagasi. 2010 lõid Mainor Ülemiste AS ja Soome börsifirma Technopolis Plc ühisettevõtte Technopolis Ülemiste AS, millest Mainor Ülemiste AS-le kuulus 49% ning Technopolis Baltic Holding OÜ-le 51%. 7. märtsil 2024 andis Konkurentsiamet tehingu lõpule viimiseks vajaliku loa. Läbi aktsiate ostu saab Mainor Ülemiste AS-ist Tallinna piirkonna suurim kinnisvaraarendaja 14.1 %-ga turust (2023.a. andmed). Technopolis Ülemiste AS aktsiate ostu rahastamiseks kaasas Mainor Ülemiste AS tehingu raames uue investori, Mulligan Capital OÜ, mis omandab Mainor Ülemistes 28,28%. Seoses Technopolis Ülemiste AS ostuga toimub 2024. aastal kahe ettevõtte tiimide ühendamise, andmete ületoomine Mainor Ülemiste AS süsteemidesse ja ühtse kliendikogemuse juhtimine. Ettevõtte viis läbi 2023 küberturbe auditi ja hakkab 2024. aastal ellu viima auditi põhjal koostatud tegevuskava.

Lisaks kahe ettevõtte ühendamisele on 2024. aasta peamisteks eesmärkideks on jätkata Ülemiste City strateegiliste eesmärkide suunas liikumist. Kinnisvaraarenduse peamisteks eesmärkideks on Baeri nimelise tervisemaja ehitustegevuse lõpule viimine, klientide sissekolimise ja sisseelamise toetamine. 2024. aasta jooksul toimub Hariduskompleksi ehitustegevus eesmärgiga hakata hoonet Tallinna Rahvusvahelisele Koolile aasta lõpus üle andma. Lisaks teeb ettevõtte ettevalmistusi järgmise büroohoone ehitamiseks. Jätkame koostööd Tallinna linna, Kliimaministeeriumi ja Rail Baltic Estonia OÜ-ga raudteealuste tunnelite loomiseks, et tagada paremini ühendatud ja inimsõbralik linnaruum.

Ülemiste City teenuste osas jätkatakse Green City teenuse, Test City teenuse, B2B- ja talendiplatvormi arendusi pakkumaks ettevõtetele võimalusi saada teadlikumaks oma jalajäljest, katsetada uusi tehnoloogilisi- ja linnalahendusi, teha ettevõtete üleselt koostööd ning värvata ettevõtetele sobivaimaid talente.

Koostöös Mainor AS-iga arendatakse edasi andmepõhist juhtimislauda, Ülemiste City Radar tuues kokku Ülemiste City majanduse, keskkonna, teenuste, teadmiste ja kogukonna andmed seadmaks linnaku arendamisele peamiseid andmepõhiseid tulemusnäitajaid ning tagamaks järjepideva ja süsteemse andmekorje jälgimaks ettevõtte liikumist strateegiliste eesmärkide suunas.

Smart City Group AS finantstulemused

Kokku investeerisid kontserni ettevõtted 2023. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 13 788 tuhat eurot (2022: 16 859 tuhat eurot).

Pangalaene võeti 2023. aastal 6 940 tuhat eurot (2022: 17 068 tuhat eurot) ja tagastati laene 3 226 tuhat eurot (2022: 2 888 tuhat eurot). Emiteeriti uusi võlakirju 12 106 tuhat euro mahus. Lunastati 05.04.2023 lunastustähtajaga võlakirju 10 000 tuhande euro mahus. 3 622 tuhande euro ulatuses otsustasid 05.04.2023 lunastustähtajaga võlakirja omanikud jätkata uues emissioonis.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2023 on 206 452 tuhat eurot (2022: 196 780 tuhat eurot). Mainor Ülemiste ASi 49% osaluse väärtus Technopolis Ülemiste ASis on 57 804 tuhat eurot (2022: 58 855 tuhat eurot).

Omanikele maksti dividende 1 517 tuhat eurot (2022: 1 569 tuhat eurot).

Kontsernis töötas aasta lõpu seisuga 22 töötajat (2022: 20 töötajat), kellele on arvestatud kokku tasu 1 087 tuhat eurot (2022: 984 tuhat eurot) sh. nõukogu ja juhatuse liikmetele maksti tasusid 334 tuhat eurot (2022: 251 tuhat eurot), AS Mainor Ülemiste juhatus on alates 01.01.2023 taas 3-liikmeline, olles perioodil 01.04-31.12.2022 2-liikmeline. Vaata ka lisad 23 ja 28.

Smart City Group AS konsolideeritud käive moodustas 2023. aastal 18 142 tuhat eurot (2022: 16 244 tuhat eurot), muud äritulud 7 062 tuhat eurot (2022: 27 058 tuhat eurot) ja puhaskasum 7 655 tuhat eurot (2022: 30 109 tuhat eurot), millest kinnisvara ümberhindlus moodustas 4 584 tuhat eurot (2022: 12 961 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2023 on 149 914 tuhat eurot ja 31.12.2022 seisuga vastavalt 143 776 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2023	31.12.2022
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	5,21%	23,25%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	2,76%	12,05%
Käibe ärirentaablus (%)	82,38%	204,11%
Käibe puhasrentaablus (%)	42,19%	185,35%
Dividenditase (%)	5,04%	15,74%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	11,68%	24,23%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

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

Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeperioodi müügitulu / aruandeperioodile eelnenud perioodi müügitulu – 1) x 100

Käesoleva aruande koostamise seisuga täidavad Smart City Group AS ja tema tütarettevõtted kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab Smart City Group AS jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 653	10 838	2
Finantsinvesteeringud	57 804	58 855	3
Nõuded ja ettemaksed	3 683	3 239	4
Varud	8 700	0	5
Kokku käibevarad	78 840	72 932	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	206 452	196 780	8
Materiaalsed põhivarad	118	190	9
Immateriaalsed põhivarad	44	49	10
Kokku põhivarad	206 634	197 019	
Kokku varad	285 474	269 951	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 525	22 577	12
Võlad ja ettemaksed	7 794	4 504	13
Eraldised	35	33	14
Kokku lühiajalised kohustised	31 354	27 114	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	103 307	98 523	12
Võlad ja ettemaksed	762	410	13
Eraldised	137	128	14
Kokku pikaajalised kohustised	104 206	99 061	
Kokku kohustised	135 560	126 175	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	12 263	12 263	16
Ülekurs	25 131	25 131	
Oma aktsiad	-8 151	-8 151	
Kohustuslik reservkapital	1 226	1 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 930	63 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 372	25 195	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	123 771	118 667	
Vähemusosalus	26 143	25 109	

Kokku omakapital	149 914	143 776	
Kokku kohustised ja omakapital	285 474	269 951	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	18 142	16 244	17
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 246	-6 402	19
Brutokasum (-kahjum)	11 896	9 842	
Turustuskulud	-195	-285	20
Üldhalduskulud	-3 797	-3 443	21
Muud äritulud	7 062	27 058	18
Muud ärikulud	-20	-16	23
Ärikasum (kahjum)	14 946	33 156	
Intressitulud	549	453	25
Intressikulud	-7 485	-3 416	24
Muud finantstulud ja -kulud	-355	-67	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 655	30 126	
Tulumaks	0	-17	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 655	30 109	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 372	25 195	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	1 283	4 914	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 946	33 156	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	125	155	9,10
Muud korrigeerimised	-7 032	-26 821	3,8
Kokku korrigeerimised	-6 907	-26 666	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-177	-206	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 520	-121	
Kokku rahavood äritegevusest	9 382	6 163	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-48	-162	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 737	-17 978	
Antud laenud	-25	0	
Antud laenude tagasimaksed	1	0	
Laekunud intressid	285	82	
Laekunud dividendid	1 539	1 495	3,27
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 960	0	3,27
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 025	-16 563	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 957	17 068	12
Saadud laenude tagasimaksed	-3 243	-2 888	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-88	-108	
Makstud intressid	-7 402	-4 011	
Makstud dividendid	-1 517	-1 569	16
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-17	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	8 484	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-6 733	-165	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 542	8 310	
Kokku rahavood	-2 185	-2 090	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 838	12 928	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 185	-2 090	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 653	10 838	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	12 263	25 131	-8 151	1 226	64 324	20 450	115 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	25 195	4 914	30 109
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 314	-255	-1 569
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-7	0	-7
31.12.2022	12 263	25 131	-8 151	1 226	88 198	25 109	143 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 372	1 283	7 655
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 268	-249	-1 517
31.12.2023	12 263	25 131	-8 151	1 226	93 302	26 143	149 914

Real " Muud muutused omakapitalis" on kajastatud 2022. aasta detsembris toimunud Smart City Group AS jagunemisel uuele äriühingule üleantav netovara.
Vaata ka lisa 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Smart City Group AS konsolideeritud (edaspidi ka „kontsern“) aastaaruanne on koostatud lähtudes 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 varad ja -kohustised (sh. kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid), mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglases väärtuses.

Smart City Group ASi majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2023 kuni 31.12.2023 võrreldav periood on 01.01.2022 kuni 31.12.2022. Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, meetodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades.

Smart City Group AS konsolideeritud aruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel.

Kui ei ole märgitud teisiti, siis on raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad esitatud tuhandetes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Smart City Group AS ja tema tütarettevõtjate finantsaruannetest.

Seisuga 31.12.2023 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt Smart City Group AS ja tema tütarettevõtja Mainor Ülemiste AS (konsolideeritud tütarettevõtjad: Öpiku Majad OÜ ja Ülemiste City Residences OÜ).

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 põhiaruannete kohta.

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

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 maksetähtaegade 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 vähendamisenä.

Kõik tavapärasel 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 müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul osetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega 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. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

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 aktsiatest 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.

Technopolis Ülemiste AS kajastamine Smart City Group AS konsolideeritud bilansis

Tulenevalt asjaolust, et :

- a) Technopolis Ülemiste AS tegevus on integreeritud kontserni tütarettevõtjate kinnisvara arendamise strateegiaga, arvestab Smart City Group ASI kontsern Technopolis Ülemiste AS äritegevust seotuks oma olulise äritegevuse valdkonnaga; ning
- b) kasumiaruandes kajastatakse kasumid ja kahjumid Technopolis Ülemiste AS aktsiatelt vastavalt kas muu äritulu või muu ärikulu koosseisus. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on kontserni ettevõttele Mainor Ülemiste ASile antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste ASile õigus nõuda, et Technopolis Holding OYJ ostaks Mainor Ülemiste ASile kuuluvad Technopolis Ülemiste AS aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinna 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 Technopolis Ülemiste AS aktsiate hindamise ja müügitheingu ettevalmistamisega, loeb juhatus põhjendatuks Technopolis Ülemiste AS aktsiate väärtuse kajastamise bilansis seisuga 31.12.2023 lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Investeering tütarettevõtjatesse emaettevõtja konsolideerimata bilansis

Emaettevõtja konsolideerimata bilansis on investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Juhatare hinnangul võimaldab kapitaliosaluse meetodi rakendamine väljendada täpsemini Smart City Group AS eraldiseisvate finantsaruannete informatiivsust.

Emaettevõtja juhtkonna hinnangul vastab kapitaliosaluse meetod lähedasemalt tütarettevõtjate õiglasele väärtusele.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Varud

Varudena kajastatakse pooleliolevaid müügi eesmärgil arendatavaid kinnisvara arendusprojekte. Ümberklassifitseerimise hetkel võeti kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varude soetusmaksumuseks. Edasipidi kapitaliseeritakse varude müügi võimaldus viimiseks vajalikud arenduskulud. Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks.

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.

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 (intressikulu) 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 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 puhul. Finantskohustiste edasine arvestus toimub õiglase väärtuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustisi 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 kohustus (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 nüüdisväärtusena.

Tingimuslik kohustus on võimalik möödunud sündmustest tekkinud kohustus, 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 kohustus, 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 omakapaliinstrumente (näit. omaaktsiad) kajastatakse bilansis omakapitali vähendusena (kirjel "Omaaktsiad"). Omaaktsiad kajastatakse tagasiostetud aktsiate eest makstud tasu õiglases väärtuses. Omaaktsiatega tehtud tehingutelt saadud kahjum kajastatakse kirjel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum".

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 õiglases 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, Smart City Group AS 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 osutamise seotud kulud.

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

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustiste tasumine. Kuluseid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tuluseid. 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 Vabariigis 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 (võrdub 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 aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. 2023. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividend väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tingimuslik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud aastaaruande lisas 15.

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

Seotud osapooled

Ettevõtja loeb osapooli seotuks juhul, kui osapool omab kas valitsevat või olulist mõju teise osapoole üle või omab olulist mõju teise osapoole äriliste otsuste üle. Seotud osapooled on tütarettevõtjad, 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 ilmnisid aruandeperioodi lõpu kuupäeva, 31. detsembri 2023 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod pankades	8 652	10 836
Sularaha kassas	1	2
Kokku raha	8 653	10 838

kuulusid 31.12.2023 ja 31.12.2022 Mainor ASi kontsernikonto koosseisu, kust nad eemaldati märtsis 2024.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (tuhandetes eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2021	46 490	46 490	
Kasum (kahjum) müügist ja überhindlusest	13 860	13 860	18
Muud	-1 495	-1 495	
31.12.2022	58 855	58 855	
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 960	-1 960	
Kasum (kahjum) müügist ja überhindlusest	2 448	2 448	18
Muud	-1 539	-1 539	
31.12.2023	57 804	57 804	

Veerus "Muud" on kajastatud Technopolis Ülemiste AS aktsiad. Seisuga 31.12.2023 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 117 967 tuhat eurot (31.12.2022: 120 112 tuhat eurot), millest Smart City Group AS tütarettevõtja Mainor Ülemiste AS osalus moodustab 49% e. 57 804 tuhat eurot (2022: 58 855 tuhat eurot). 2023. aastal ostis Technopolis Ülemiste AS omaaktsiateks aktsiaid väärtuses 4 000 tuhat eurot, millest Mainor Ülemiste ASile maksti välja 1 960 tuhat eurot.

Real "Muud" on kajastatud välja makstud dividendid.

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

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 747	1 747	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 398	2 398	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-651	-651	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 093	1 093	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	277	277	0	6
Laenunõuded	24	4	20	
Muud nõuded	250	250	0	
Intressinõuded	250	250	0	
Ettemaksed	312	312	0	
Tulevaste perioodide kulud	272	272	0	
Muud makstud ettemaksed	40	40	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 703	3 683	20	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 965	1 965	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 396	2 396	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-431	-431	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	970	970	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	197	197	0	6
Muud nõuded	11	11	0	
Intressinõuded	11	11	0	
Ettemaksed	96	96	0	
Tulevaste perioodide kulud	69	69	0	
Muud makstud ettemaksed	27	27	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 239	3 239	0	

2023. aastal kanti ebatõenäoliseks nõudeid ostjate vastu summas 244 tuhat eurot (2022: 281 tuhat eurot) ning lootusetuks tunnistati nõudeid summas 24 tuhat eurot (2022: 44 tuhat eurot). Vaata lisa 21.

Nõuded seotud osapoolte vastu sisaldab laenunõuet Bioinvest OÜ vastu summas 873 tuhat eurot ja intressinõuet summas 33 tuhat eurot

(2022: laenuõue 873 tuhat eurot ja intressinõue 7 tuhat eurot). Laenu intress on 3%. 2023. aastal arvestati laenult intressitulu 26 tuhat eurot (2022: 26 tuhat eurot). Bioinvest OÜ tasus oma võlgnevused märtsis 2024.

2022.aasta detsembris toimunud Smart City Group AS jagunemisel anti uuele loodud osaühingule üle Bioinvest OÜ intressinõue summas 173 tuhat eurot.

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügi eesmärgil arendatavad kinnisvara arendusprojektid	8 700	0
Kokku varud	8 700	0

Varudena kajastatakse müügi eesmärgil arendatavaid kinnisvara arendusprojekte. Varud on ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest. Ümber klassifitseerimise hetkel võeti kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varude soetusmaksumuseks.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	276	0	197	0
Üksikisiku tulumaks	0	37	0	36
Erisoodustuse tulumaks	0	3	0	3
Sotsiaalmaks	0	61	0	58
Kohustuslik kogumispension	0	3	0	2
Töötuskindlustusmaksed	0	3	0	2
Ettemaksukonto jääk	1		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	277	107	197	101

Vaata ka lisa 4 ja 13.

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10348595	Mainor Ülemiste AS	Eesti	kinnisvaraala tegevus	83.84	83.84

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Mainor Ülemiste AS	130 230	-1 290	6 654	135 594
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	130 230	-1 290	6 654	135 594

Mainor Ülemiste AS - konsolideeritud, omakapital 2023. aastal 161 737 tuhat eurot (2022: 155 339 tuhat eurot). Mainor Ülemiste AS konsolideeritud aruandes kajastuvad tütarettevõtted OÜ Öpiku Majad ja OÜ Ülemiste City Residences.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	166 960
Ostud ja parendused	16 859
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 961
31.12.2022	196 780
Ostud ja parendused	13 788
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 584
Ümberliigitamised	-8 700
31.12.2023	206 452

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 394	9 504
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 246	6 402

Kontsernile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2023 seisuga on 206 452 tuhat eurot (31.12.2022: 196 780 tuhat eurot), millest 174 650 tuhat eurot (2022: 166 430 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude, 13 010 tuhat eurot (2022: 30 350 tuhat eurot) on läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus, 18 792 tuhat eurot (2022: 0 eurot) kinnisvara investeeringuväärtusest on hinnatud võrdlumeetodi alusel.

Rendirahavoogude põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 86,4 tuhat m² (2022: 92,5 tuhat m²); lähtutud olemasolevast renditasemest 2,0 – 35,0 eurot/m² (2022: 3,0 - 34,0 eurot/m²), vakantsist kuni 24% (2022: 10%), diskontomäär 8,5%-10,5% (2022: 8,8%-9,7%), kapitalisatsioonimäär 7,0%-9,0% (2022: 6,8%-9%) ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat (2022: 1 kuni 15 aastat).

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 57,5 tuhat m² (2022: 256,8 tuhat m²) ning selle välja arendamise ajaplaan on 2024 kuni 2030. Ehituskulu varieerub alates 900 eurot/m² (2022: 725 eurot/m²) tööstusruumide ehitamise puhul kuni 1 500 euron/m² (2022: 1 275 euron/m²) kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 8,3 eurot/m² ja 16,75 eurot/m² (2022: 6,75 eurot/m² ja 15,5 eurot/m²). Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 20% (2022: 40%), vakantsiga mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5%-7% (2022: 5%-7%) peale. Kasutatud diskontomäär on 9,6% (2022: 9,5%) ning kapitalisatsioonimääraks äripinna puhul 7,35% (2022: 8%).

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 13 788 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid summas 276 tuhat eurot ja kapitaliseeritud laenulepingu sõlmimise ja projektijuhtimise tasusid 232 tuhat eurot) eelmisel aruandeperioodil vastavalt 16

859 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 683 tuhat eurot ja kapitaliseeritud laenu sõlmimise ja projektijuhtimise tasusid 209 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2023 on kinnisvarainvesteeringute ostudes arvestatud tasumata ehitusarveid summas 3 182 tuhat eurot (2022: 1 217 tuhat eurot). Rendi tingimustel kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid ja üürnikele edasirenditavaid seadmeid ja sisustust 2023. aastal ei soetatud (2022: 399 tuhat eurot).

2023. aastal ümber liigitati varudeks müügi eesmärgil arendatavad kinnisvara arendusprojektid. Vaata lisa 5.

Pangalaenuks tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 12. Vaata ka lisad 11, 17, 18, 19.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	38	278	82	398
Akumuleeritud kulum	-7	-219	0	-226
Jääkmaksumus	31	59	82	172
Ostud ja parendused	0	65	46	111
Amortisatsioonikulu	-9	-84	0	-93
Ümberliigitamised	0	128	-128	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	38	400	0	438
Akumuleeritud kulum	-16	-232	0	-248
Jääkmaksumus	22	168	0	190
Ostud ja parendused	0	20	0	20
Muud ostud ja parendused	0	20	0	20
Amortisatsioonikulu	-7	-85	0	-92
31.12.2023				
Soetusmaksumus	38	410	0	448
Akumuleeritud kulum	-23	-307	0	-330
Jääkmaksumus	15	103	0	118

Masinate ja seadmete koosseisus kajastub kapitalirendi korras soetatud sõiduauto, mille jääkmaksumus seisuga 31.12.2023 on 15 tuhat eurot (31.12.2022: 23 tuhat eurot).

2023.a. ja 2022.a. 31. detsembri seisuga oli kontserni materiaalsete põhivaraobjektide bilansiline väärtus arvestatuna soetusmaksumuse meetodil ligilähedane nende õiglasele väärtusele. Vaata ka lisa 21.

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	253	253
Akumuleeritud kulum	-161	-161
Jääkmaksumus	92	92
Ostud ja parendused	19	19
Amortisatsioonikulu	-62	-62
31.12.2022		
Soetusmaksumus	115	115
Akumuleeritud kulum	-66	-66
Jääkmaksumus	49	49
Ostud ja parendused	28	28
Amortisatsioonikulu	-33	-33
31.12.2023		
Soetusmaksumus	143	143
Akumuleeritud kulum	-99	-99
Jääkmaksumus	44	44

Immateriaalse põhivarana kajastatakse tarkvara ja kodulehekülje arendusi. Vaata ka lisa 21.

Lisa 11 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	11 394	9 504	17
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	10 446	9 910	
1-5 aasta jooksul	24 528	20 345	
Üle 5 aasta	3 507	3 277	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	206 452	196 780	

Kokku	206 452	196 780	8
--------------	----------------	----------------	----------

Kontsernis sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat.

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

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

Lisa 12 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	106 883	20 895	85 988	0	euribor+1,9% - euribor+4,95%	EUR	2024-2028
Pikaajalised laenud kokku	106 883	20 895	85 988	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised võlakirjad	17 106	0	17 106	0	4,75-8,5%	EUR	2026-2027
Pikaajalised võlakirjad kokku	17 106	0	17 106	0			
Kapitalirendikohustised kokku	284	71	213	0			
Muud laenukohustised							
Laenukohustis emaaettevõtjale	2 559	2 559	0	0	3,73%-5%	EUR	2024
Muud laenukohustised kokku	2 559	2 559	0	0			
Laenukohustised kokku	126 832	23 525	103 307	0			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	103 169	12 489	90 680	0	euribor+1,8% - euribor+4,95%	EUR	2023-2028
Pikaajalised laenud kokku	103 169	12 489	90 680	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised võlakirjad	15 000	10 000	5 000	0	4,75%-5,5%	EUR	2023-2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	15 000	10 000	5 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	372	88	284	0			
Muud laenukohustised							
Laenukohustis emaaettevõtjale	2 559	0	2 559	0	3,73%-5%	EUR	2024
Muud laenukohustised kokku	2 559	0	2 559	0			
Laenukohustised kokku	121 100	22 577	98 523	0			

Pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised:

- COOP Pank ASile 3 190 tuhat eurot (2022: 3 464 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 280 tuhat eurot (2022: 283 tuhat eurot).
- LHV Pank ASile 21 449 tuhat eurot (2022: 21 523 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 73 tuhat eurot (2022: 76 tuhat eurot). Märtsis 2024 tegi Mainor Ülemiste AS osalise ennetähtaegse laenutagastuse summas 5 000 tuhat eurot.

- OP Bank Eesti filiaalile 18 411 tuhat eurot, laenulepingu lisatingimuste tõttu on OP Corporate Bank plc Eesti filiaali laenukohustus kajastatud lühiajalisena. Vastavalt kokkuleppele pangaga on laenude tagasimaksetähtajad 2024-2028. AS Mainor Ülemiste laenu lühiajaline osa 1 494 tuhat eurot pikendatakse 2024. aasta teises pooles. 31.12.2022 oli laenukohustus OP Bank Eesti filiaali ees 17 015 tuhat eurot, millest lühiajaline osa moodustas 10 199 tuhat eurot sh. tütarettevõtte OÜ Öpiku Majad laenu lühiajaline osa summas 8 980 tuhat eurot pikendati 2023. aasta teises pooles.
- SEB Pank ASile 63 833 tuhat eurot (2022: 61 167 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 2 131 tuhat eurot (2021: 1 931 tuhat eurot). Jaanuaris 2023 allkirjastati SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaatlaenuleping 15,4 miljoni euro ulatuses Tervisemaja 2 ehituseks Sepapaja 12 kinnistule.

2023. aastal võeti kasutusele pangalaene 6 940 tuhat eurot (2022: 17 068 tuhat eurot) ja tagastati pangalaene 3 226 tuhat eurot (2022: 2 888 tuhat eurot), uusi rendikohustisi ei sõlmitud (2022: 399 tuhat eurot) ja tasuti rendikohustisi summas 88 tuhat eurot (2022: 108 tuhat eurot).

Mainor Ülemiste AS 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. Mainor Ülemiste AS 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. Saadud vahendeid kasutati Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud Mainor Ülemiste AS 05.04.2023 võlakirjade refinantseerimiseks. Emiteeritud võlakirjade eest laekus 8 484 tuhat eurot. 05.04.2023 lunastustähtajaga võlakirjade lunastamisel tasuti 6 378 tuhat eurot. 3 622 tuhande euro ulatuses otsustasid 05.04.2023 lunastustähtajaga võlakirja omanikud jätkata uues emissioonis, rahalist arveldamist ei toimunud.

2021. aasta juunis viidi läbi 10 000 tuhande euro suuruse tagamata võlakirjaemissioon summas 5 000 tuhat eurot lunastustähtajaga 10.06.2026 ja intressiga 4,75%.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ kinnistuid bilansilise väärtusega 206 452 tuhat eurot (31.12.2022: 196 780 tuhat eurot) ja Technopolis Ülemiste AS aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2023 oli 57 804 tuhat eurot (31.12.2022: 58 855 tuhat eurot). Tagatiste väärtus seisuga 31.12.2023 on kokku 258 373 tuhat eurot (31.12.2022: 245 907 tuhat eurot).

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 068	4 068	0	
Võlad töövõtjatele	265	265	0	
Võlad seotud osapooltele	1 590	1 590	0	27
Maksuvõlad	107	107	0	6
Muud võlad	842	675	167	
Intressivõlad	490	490	0	
Muud viitvõlad	352	185	167	
Saadud ettemaksed	1 684	1 089	595	
Muud saadud ettemaksed	1 684	1 089	595	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 556	7 794	762	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 908	1 908	0	
Võlad töövõtjatele	224	224	0	
Võlad seotud osapooltele	1 360	1 360	0	27
Maksuvõlad	101	101	0	6
Muud võlad	248	248	0	
Intressivõlad	248	248	0	
Saadud ettemaksed	1 073	663	410	
Tulevaste perioodide tulud	95	95	0	
Muud saadud ettemaksed	978	568	410	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 914	4 504	410	

Lisa 14 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2023
Kokku eraldised	161	11	172
Sealhulgas:			
Lühiajalised	33	2	35
Muud eraldised	33	2	35
Pikaajalised	128	9	137
Muud eraldised	128	9	137
	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2022
Kokku eraldised	197	-36	161
Sealhulgas:			
Lühiajalised	39	-6	33
Muud eraldised	39	-6	33
Pikaajalised	158	-30	128
Muud eraldised	158	-30	128

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste tasumise kohustis.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	74 642	70 558
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	18 660	17 640
Kokku tingimuslikud kohustised	93 302	88 198

Lisa 16 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	12 263	12 263
Aktsiate arv (tk)	20 437 829	20 437 829
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

AS Smart City Group aktsiakapital koosneb 20 437 829 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,60 eurot, mis jagunevad alljärgnevalt:

- AS Mainor, kellele kuulub 15 694 623 aktsiat
- OÜ Bioinvest, kellele kuulub 3 108 180 aktsiat
- ettevõtte omaaktsiate arv on 1 635 026

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

2023. aastal maksis kontsern aktsionäridele välja 2022. aasta puhaskasumist dividende summas 1 517 tuhat eurot (2022. aastal 1 569

tuhat eurot).

Aruandeperioodil aktsiakapitalis muutusi ei ole toimunud.

Lisa 17 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	18 142	16 244	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 142	16 244	
Kokku müügitulu	18 142	16 244	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kasutusrendi tulu	11 394	9 504	8,11
Haldusteenuste müügitulu	4 562	4 891	
Muu müügitulu	2 186	1 849	
Kokku müügitulu	18 142	16 244	

Lisa 18 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 584	12 961	8
Finantsinvesteeringute õiglane väärtus	2 448	13 860	3
Muud	30	237	
Kokku muud äritulud	7 062	27 058	

Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Energia	-3 018	-3 814	
Elektrienergia	-1 819	-2 531	
Soojusenergia	-1 199	-1 283	
Veevarustusteenused	-184	-171	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-75	-72	
Puhastusteenused	-1 208	-965	
Kinnisvara haldamise kulud	-951	-757	
Muud kulud	-810	-623	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 246	-6 402	8

Lisa 20 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tööjõukulud	-107	-91	22
Reklaamikulud	-88	-194	
Kokku turustuskulud	-195	-285	

Lisa 21 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-19	-21	
Koolituskulud	-18	-17	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-244	-274	5
Tööjõukulud	-1 140	-1 029	22
Amortisatsioonikulu	-125	-155	9,10
Juhtimistasud	-360	-360	
Panga teenustasud	-23	-65	
IT kulud ja programmide haldus	-114	-92	
Muud kulud	-1 754	-1 430	
Kokku üldhalduskulud	-3 797	-3 443	

Rida "Muud kulud" sisaldab juriidilisi-, arendus-, konsultatsiooni ja muid kulusid.

Lisa 22 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	-945	-828	
Sotsiaalmaksud	-314	-277	
Muud tööjõukulud	12	-15	
Kokku tööjõukulud	-1 247	-1 120	20,21
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	20	

Tööjõukulusid on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra summas 190 tuhat eurot (2022: 209 eurot), vaata ka lisa 8. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 27.

Lisa 23 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Muud	-20	-16
Kokku muud ärikulud	-20	-16

Lisa 24 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Intressikulu võlakirjadelt	-1 218	-788
Intressikulu laenudelt	-6 208	-2 517
Intressikulu kapitalirendilt	-17	-2
Limiiditasud	-17	-9
Intressikulud tuletisinstrumentidelt	0	-100
Muud intressikulud	-25	0
Kokku intressikulud	-7 485	-3 416

Lisa 25 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	26	26
Intressitulud Mainor grupi nõuetelt	61	71
Tulu tuletisinstrumentidelt	456	356
Muud intressitulud	6	0
Kokku intressitulud	549	453

Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Muud finantskulud	-355	-67
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-355	-67

Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Mainor AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mainor AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	4	7	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	60	67	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123	16	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	906	880	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 093	970	4
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 559	0	
Kokku laenukohustised	2 559	0	12
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	866	727	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	550	528	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174	105	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 590	1 360	13

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	2 559	
Kokku laenukohustised	0	2 559	12

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 559	17	-17	2 559	-117	
Kokku laenukohustised	2 559	17	-17	2 559	-117	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	137	74
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 132	1 105
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220	155
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	83
Kokku müüdud	1 489	1 417

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 260	1 182
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 964	2 643
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 126	1 001
Kokku ostetud	4 350	4 826

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	334	251

Smart City Group AS seotud osapooled on:

- * Kontserni emaettevõtte Mainor AS (83,47%) ja tema tütarettevõtted
- * Ettevõtte väikeaktsionär Bioinvest OÜ
- * Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
- * Gruppi kuuluv ettevõtte Technopolis Ülemiste AS

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtjad, kellega 2023. aastal tehti tehinguid, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Mairenestal OÜ, Tallinn International School OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2023. aastal tehti tehinguid olid: Nets OÜ, Disain Pluss OÜ, RVVE Grupp OÜ, Nordic Financial Services OÜ, Tooma Energia OÜ, Guide2Industry OÜ, Ekast AS, Ülemiste Center OÜ, Ülemiste Kirurgiakliinik AS, ASF Consulting OÜ ja gruppi kuuluv ettevõtte Technopolis Ülemiste AS.

Emaettevõttelt saadud laenudelt arvestati 2023. aastal intresse 117 tuhat eurot, eelneval aruandeaastal vastavalt 117 tuhat eurot.

Kontserni emaettevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 61 tuhat eurot (2022: 71 tuhat eurot), intressikulu 25 tuhat eurot (2022: 0 eurot) ning muid finantskulusid 134 tuhat eurot (2022: 67 tuhat eurot).

Nõue omaniku vastu sisaldab laenuõuet 873 tuhat eurot (2022: 873 tuhat eurot) ja intressinõuet 33 tuhat eurot (2022: 7 tuhat eurot), nõue omaniku vastu laekus märtsis 2024.

2022. aasta detsembris toimus Smart City Group ASi jagunemine, mille järgi anti uuele osahingule üle intressinõudeid Bioinvest OÜ vastu summas 173 tuhat eurot, samas summas vähenes intressikohustus emaettevõtte Mainor AS.

Lühiajaline võlg emajettevõtja ees summas 866 tuhat eurot (2022: 727 tuhat eurot) sisaldab intressivõlga summas 538 tuhat eurot (2022: 421 tuhat eurot). Laenukohustus summas 2 559 tuhat eurot ja muud võlad emajettevõtja ees tasuti märtsis 2024.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid investeeringuid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 701 tuhat eurot, eelneval aruandeaastal vastavalt 223 tuhat eurot.

Technopolis Ülemiste AS maksis aruandeaastal dividende 1 539 tuhat eurot (2022: 1 495 tuhat eurot).

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

12.02.2024 esitas Smart City Group AS tütarajettevõtja Mainor Ülemiste AS Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt Technopolis Baltic Holding OÜ, Technopolis Holding Oyj ja Mainor Ülemiste AS sõlmisid 09.02.2024 aktsiate müügilepingu. Lepingu kohaselt Mainor Ülemiste AS ostab Technopolis Baltic Holding OÜ-lt 51% Technopolis Ülemiste AS-i hääleõiguslikest aktsiatest. 07.03.2024 otsustas Konkurentsiamet anda loa Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS koondumisele, 21.03.2024 toimus tehing. Mainor Ülemiste AS aktsionäride otsuse alusel omandati emajettevõtelt AS Smart City Group omaaktsiateks 263 472 aktsiat ning võõrandati need uuele investorile Mulligan Capital OÜ.

Lisaks võtsid Mainor Ülemiste AS aktsionärid vastu otsuse suurendada Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali 6 956 651,4 euro võrra, emiteerides selleks 11 594 419 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Mainor Ülemiste AS-i uueks aktsiakapitali suuruseks saab 25 156 651,2 eurot. Mainor Ülemiste kaasab tehingu raames uue investori, Mulligan Capital OÜ, mis omandab Mainor Ülemistes 28,28%.

Smart City Group AS aktsionäride otsuse alusel omandati emajettevõtjalt AS Mainor ja OÜ Bioinvestilt kokku omaaktsiateks 262 976 aktsiat seejärel võõrandati kõik omaaktisid 1 898 002 aktsiat Mulligan Capital OÜle.

Lisaks võtsid Smart City Group AS aktsionärid vastu otsuse suurendada Smart City Group AS aktsiakapitali 337 116 euro võrra, emiteerides selleks 561 860 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Smart City Group AS-i aktsiakapitali suurendati senselt 12 262 697,40 eurolt 12 599 813,40 euroni, kaasates uue investori Mulligan Capital OÜ.

Märtsis 2024 tegi Mainor Ülemiste AS osalise ennetähtaegse laenu tagastuse LHV Pank ASile summas 5 000 tuhat eurot.

Smart City Group AS tasus laenukohustuse summas 2 559 tuhat eurot ja muud võlad summas 836 tuhat eurot emajettevõtja ees märtsis 2024.

Smart City Group AS tasus kohustuse tütarajettevõtja Mainor Ülemiste AS ees summas 9 340 tuhat eurot märtsis 2024.

Smart City Group AS andis tütarajettevõtjale Mainor Ülemiste AS laenu summas 2 200 tuhat eurot mais 2024.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	7	6
Nõuded ja ettemaksed	906	880
Kokku käibevarad	913	886
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	135 594	130 230
Kokku põhivarad	135 594	130 230
Kokku varad	136 507	131 116
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 559	0
Võlad ja ettemaksed	10 176	9 889
Kokku lühiajalised kohustised	12 735	9 889
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	2 559
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 559
Kokku kohustised	12 735	12 448
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	12 263	12 263
Ülekurs	69 146	69 146
Oma aktsiad	-8 151	-8 151
Kohustuslik reservkapital	1 226	1 226
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 916	18 989
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 372	25 195
Kokku omakapital	123 772	118 668
Kokku kohustised ja omakapital	136 507	131 116

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Üldhalduskulud	-5	-14
Kokku äriksusum (-kahjum)	-5	-14
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	6 654	25 486
Intressitulud	26	26
Intressikulud	-303	-303
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 372	25 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 372	25 195

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-5	-14
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-16	8
Laekunud dividendid	1 290	1 325
Kokku rahavood äritegevusest	1 269	1 319
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	17	0
Saadud laenude tagasimaksed	-17	0
Makstud dividendid	-1 268	-1 314
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 268	-1 314
Kokku rahavood	1	5
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1	5
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7	6

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	12 263	69 146	-8 151	0	21 536	94 794
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	25 195	25 195
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 314	-1 314
Muutused reservides	0	0	0	1 226	-1 226	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-7	-7
31.12.2022	12 263	69 146	-8 151	1 226	44 184	118 668
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 230	-130 230
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	130 230	130 230
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	12 263	69 146	-8 151	1 226	44 184	118 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 372	6 372
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 268	-1 268
31.12.2023	12 263	69 146	-8 151	1 226	49 288	123 772
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	135 594	135 594
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	-135 594	-135 594
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	12 263	69 146	-8 151	1 226	49 288	123 772

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2024

AS Smart City Group (registrikood: 11432659) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREY STRIZHALOV	Juhatuse liige	16.05.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Smart City Group aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Smart City Group ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, 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 audiitoritegevuse 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 auditiprotseduuri 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 märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

16. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Smart City Group (registrikood: 11432659) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	16.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 372
Kokku	93 302
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	93 302
Kokku	93 302

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 372
Kokku	93 302
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	93 302
Kokku	93 302