

Mainor Ülemiste AS

2023. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2023

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

Registrikood: 10348595

Aadress: Sepise 7 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 046 992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

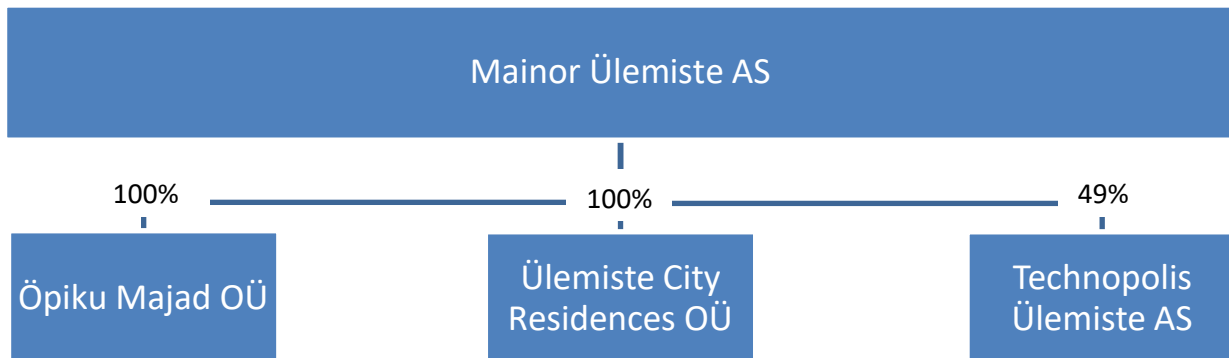
Sisukord

Sisukord.....	1
Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	8
Raamatupidamise aastaaruanne	9
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	9
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	13
Lisa 1. Aruandev üksus	13
Lisa 2. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	13
Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine	26
Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud	31
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine.....	33
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	38
Lisa 7. Müügiototel kinnisvara investeering.....	40
Lisa 8. Varud.....	40
Lisa 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	40
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu	41
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	41
Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse	42
Lisa 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	42
Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid	43
Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital	44
Lisa 16. Laenukohustised	45
Lisa 17. Võlad hankijatele ja muud võlad.....	46
Lisa 18. Saadud ettemaksed.....	47
Lisa 19. Müügitulu	47
Lisa 20. Muud äritulud	48
Lisa 21. Müügikulu	48
Lisa 22. Üldhalduskulud	49
Lisa 23. Tööjõukulud	49

Lisa 24. Intressitulud	49
Lisa 25. Intressikulud.....	50
Lisa 26. Kasutusrent	50
Lisa 27. Tulumaks	51
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega.....	51
Lisa 29. Sündmused pärast aruandekuupäeva	53
Lisa 30. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta	53
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	58
Kasumi jaotamise ettepanek.....	60
Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....	61

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur



2023. aastal oli Mainor Ülemiste 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 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 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 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%. 2023. aasta teises pooles kolisid Alma Tominga majja CF&S Estonia AS ja Kaupmees Grupp AS.

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

Seoses võlgnevustega lõpetas Öpiku Majad OÜ koostöö Sepise 8 toitlustusettevõtte Pomo Eesti OÜ-ga. Pomo Eesti OÜ endine pind ehitati ümber linnaku pikaajalisele kliendile, IT- ettevõttele Codeborne OÜ.

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 hübriidtöö 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 keskkonnastrateegiat, 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 majandusmudeli 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 Motichecki 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 tervisemudelist. 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 meeskond 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 lõi 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. Technopolis Ülemiste aktsiate ostu rahastamiseks kaasas Mainor Ülemiste 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 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 International School of Tallinnale aasta lõpus üle andma. Lisaks teeb ettevõtte ettevalmistusi järgmise büroohoone ehitamiseks. Jätkame koostööd Tallinna linna, Kliimaministeeriumi ja Rail Baltic Estonia OÜ-ga raudteelaste tunnelite loomiseks, et tagada paremini ühendatud ja inimsõbralik linnaruum.

Ülemiste City teenuste osas jätkame 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.

Mainor Ülemiste finantstulemused

Kokku investeeriti 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.

Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus koos müügiotel kinnisvarainvesteeringuga 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 1 539 tuhat eurot (2022: 1 580 tuhat eurot).

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS 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 juhatuse on alates 01.01.2023 taas 3-liikmeline, olles perioodil 01.04-31.12.2022 2-liikmeline. Vaata ka lisad 23 ja 28.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2023. aastal 18 142 tuhat eurot (2022: 16 244 tuhat eurot), muud äritulud 4 614 tuhat eurot (2022: 13 198 tuhat eurot) ja puhaskasum 7 937 tuhat eurot (2022: 30 400 tuhat eurot), millest kinnisvara ümberhindlus moodustas 4 584 tuhat eurot (2022: 12 961 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2023 on 161 737 tuhat eurot ja 31.12.2022 seisuga vastavalt 155 339 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2023	31.12.2022
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	5,0%	21,6%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	2,8%	11,8%
Käibe ärirentaablus (%)	82,4%	204,2%
Käibe puhasrentaablus (%)	43,7%	187,2%
Dividenditase (%)	5,1%	15,4%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	11,7%	24,2%

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 Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtted kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab Mainor Ülemiste AS jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

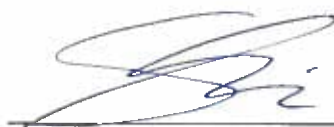
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande heakskiitmisega kinnitab juhatus Mainor Ülemiste ASi ja tütarettevõtete andmete õigsust ja täielikkust, sh seda, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kontserni finantsseisundit, rahavoogusid ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani, on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Mainor Ülemiste AS 2023. aasta majandusaasta aruande on allkirjastanud:

 26.04.2024
(allkiri, kuupäev)
Ursel Velve
Juhatuse liige

 26.04.2024
(allkiri, kuupäev)
Sten Pärnits
Juhatuse liige

 26.04.2024
(allkiri, kuupäev)
Rauno Mätas
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	6	204 410	196 780
Materiaalne põhivara		118	190
Immateriaalne põhivara		44	49
Müügiootel kinnisvarainvesteeringud	7	2 042	0
Varud	8	8 700	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	13	57 804	58 855
Ettemaksed		589	292
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	11 547	11 220
Raha ja raha ekvivalendid	14	8 646	10 832
VARAD KOKKU		293 900	278 218
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	15	18 200	18 200
Reservkapital	15	1 920	1 920
Jaotamata kasum		133 680	104 819
Aruandeperioodi kasum		7 937	30 400
OMAKAPITAL KOKKU		161 737	155 339
KOHUSTISED			
Eraldised		172	161
Laenukohustised	16	124 273	118 541
Võlad hankijatele ja muud võlad	17	6 034	3 200
Saadud ettemaksed	18	1 684	977
KOHUSTISED KOKKU		132 163	122 879
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		293 900	278 218

Lisad lehekülgedel 13-57 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2023	2022
Müügitulu	19	18 142	16 244
Müügikulu	21	- 6 246	- 6 402
Brutokasum		11 896	9 842
Turustuskulud		-195	-285
Üldhalduskulud	22	-3 792	-3 429
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringult	13	2 448	13 860
Muud äritulud	20	4 614	13 198
Muud ärikulud		-20	-16
Ärikasum		14 951	33 170
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	24	709	613
Intressikulud	25	-7 368	-3 299
Muud finantstulud ja -kulud		-355	-67
Finantstulud ja -kulud kokku		-7 014	-2 753
Kasum enne maksustamist		7 937	30 417
Tulumaks		0	-17
Aruandeperioodi puhaskasum		7 937	30 400
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0
Aruandeperioodi koondkasum		7 937	30 400
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		7 937	30 400

Lisad lehekülgedel 13-57 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2023	2022
<i>Rahavood äritegevusest</i>			
Kasum enne maksustamist		7 937	30 417
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		125	155
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-4 584	-12 961
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	13	-2 448	-13 860
Muud finantskulud		355	67
Intressitulud	24	-709	-613
Intressikulud	25	7 368	3 299
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-177	-206
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 536	-129
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>		9 403	6 169
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-48	-162
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	6	-11 737	-17 978
Antud laenud		-25	0
Antud laenude tagasimaksed		1	0
Saadud intressid		285	82
Saadud dividendid	13,28	1 539	1 495
Muud laekumised investeerimistegevusest	13,28	1 960	0
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>		-8 025	-16 563
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Saadud laenud	16	6 940	17 068
Saadud võlakirjade emiteerimisest	16	8 484	0
Makstud võlakirjade lunastamisel	16	-6 378	0
Saadud laenude tagasimaksed	16	-3 226	-2 888
Rendimaksed		-88	-108
Makstud intressid		-7 402	-4 011
Makstud muud finantskulud		-355	-165
Makstud dividendid	15	-1 539	-1 580
Makstud tulumaks dividendidelt		0	-17
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>		-3 564	8 299
<i>Rahavood kokku</i>		-2 186	-2 095
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	14	10 832	12 927
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 186	-2 095
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	14	8 646	10 832

Lisad lehekülgedel 13-57 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktiivkapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2021	18 200	1 920	106 399	126 519
Aruandeperioodi kasum	0	0	30 400	30 400
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	30 400	30 400
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 580	-1 580
Saldo 31.12.2022	18 200	1 920	135 219	155 339
Aruandeperioodi kasum	0	0	7 937	7 937
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	7 937	7 937
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-1 539	-1 539
Saldo 31.12.2023	18 200	1 920	141 617	161 737

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 13-57 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Lisad raamatupidamise aastaaruande

Lisa 1. Aruandev üksus

Mainor Ülemiste AS (edaspidi ka „kontsern“ või „ettevõtte“) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing, kelle põhitegevusala on Tallinna Lennujaama kõrval asetseval endisel Dvigateli tehase territooriumil asuva Ülemiste City ärilinnaku arendus. Mainor Ülemiste ASi aktsionärid on 83,84% osalusega Eesti Vabariigis tegutsev äriühing Smart City Group AS ja 16,16% osalusega Logit Eesti AS.

Mainor Ülemiste 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, metoodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades. Finantsseisundi aruanne on koostatud likviidsuse järjekorras. Käesolev konsolideeritud aruanne on juhatuse poolt allkirjastatud avaldamiseks 26.04.2024. Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale äriseadustikule peab käesoleva majandusaasta aruande heaks kiitma ka nõukogu ja selle peavad kinnitama aktsionärid. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne kinnitamata jätta ning nõuda uue aruande koostamist.

Lisa 2. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

2.1 Arvestuse alused

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

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 väärtusel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes, mis on kontserni arvestusvaluuta. Kui ei ole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.

Alljärgnevalt on toodud peamised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Toodud arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt rakendatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

Vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele tuleb anda juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid ning kontserni raamatupidamispõhimõtete rakendamisel teha juhtkonnapoolseid otsuseid. Valdkonnad, kus juhtkonna otsuste osatähtsus ning keerukus on olulisema mõjuga või kus konsolideeritud aruanded sõltuvad oluliselt eeldustest ja hinnangutest, on kirjeldatud Lisas 4.

2.2 Konsolideerimise alused

(a) Tütarettevõtjad

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Mainor Ülemiste AS ning tema tütarettevõtjate finantsaruannetest.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuva kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. Seega kontrollib kontsern investeerimisobjekti üksnes juhul, kui:

- Tal on mõjuvõim investeerimisobjekti üle (st õigused, mis võimaldavad tal juhtida investeerimisobjekti olulisi tegevusi);
- Tal on õigused investeerimisobjektis osalemisest tulenevale muutuva kasumile;
- Ta saab kasutada oma mõjuvõimu investeerimisobjekti üle, et mõjutada oma kasumi suurust.

Kontsern kasutab tütarettevõtjate omandamise kajastamisel ostumeetodit. Tütarettevõtjate ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustiste ja kontserni poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppes tuleneva vara või kohustise õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustised ning tingimuslikud kohustised võetakse omandamise kuupäeval arvele nende õiglastes väärtustes.

Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglasest väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustistes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtja netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni. Ema- ja tütarettevõtjate vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud aastaaruandest elimineeritud. Vajadusel on tütarettevõtjate raamatupidamispõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

(b) Technopolis Ülemiste AS kajastamine Mainor Ülemiste AS konsolideeritud bilansis

Tulenevalt asjaolust, et :

a) Technopolis Ülemiste AS tegevus on integreeritud kontserni kinnisvara arendamise strateegiaga, arvestab 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 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.

Investeering Technopolis Ülemiste AS aktsiatesse on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil; selle kohaselt on alginvesteeringut korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringu kahjumis on võrdne või ületab investeeringu bilansilist jääkväärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist jääkväärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringu kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui ka kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Vajadusel on kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringu raamatupidamispõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

2.3 Välisvaluutad

Kõikide grupi ettevõtete finantsaruanded on koostatud selles valuutas, mis on ettevõtte esmase majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR), mis on kontserni kuuluvate ettevõtete arvestus- ja emaettevõtte esitusvaluuta.

Välisvaluutas tehtud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamisest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

2.4 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise

kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasest väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

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.

2.5 Müügioteel kinnisvarainvesteering

Müügioteel kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvarainvesteering, mis plaanitakse müüa järgneva 12 kuu jooksul. Müügioteel kinnisvarainvesteering kajastatakse õiglasest väärtuses.

2.6 Varud

Varudena kajastatakse pooleliolevaid müügi eesmärgil arendatavaid kinnisvara arendusprojekte. Ümberklassifitseerimise hetkel võeti kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varude soetusmaksumuseks. Edaspidi kapitaliseeritakse varude müügivalmidusse viimiseks vajalikud arenduskulud. Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks. Varud kantakse kuluks kasumiaruande real „Müügikulud“.

2.7 Laenukasutuse kulutused

Laenukasutuse kulutused, mis on otseselt seotud tingimustele vastava varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega, mille otstarbekohasesse kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle varaobjekti maksumusest. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine alustatakse kui:

- Kontsernil esineb varaobjektiga seotud väljaminekuid;
- Kontsernil esineb laenukasutuse kulutusi; ja
- Kontsern võtab ette tegevusi, mis on vajalikud vara otstarbekohasesse kasutus- või müügivalmidusse viimiseks.

Kõiki muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse kuluna sellel perioodil, millal need tekivad.

Kui kontsern võtab laenu mingi konkreetse kinnisvaraobjekti arendamiseks, loetakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulutuste summaks kõnealusest laenust antud perioodi jooksul tekkinud tegelikke laenukasutuse kulutusi, millest on lahutatud võimalik kõnealuste laenatud summade ajutisest investeerimisest tulenev tulu.

Kui kontsern laenab vahendeid üldotstarbel ja kasutab neid sh ka kinnisvara arendamiseks, määrab ta kapitaliseeritavate laenukasutuse kulutuste summa kindlaks kasutades kontserni kapitaliseerimismäära, mis on laenukasutuse kulutuste kaalutud keskmine määr ning mille arvutamisel jäetakse kõrvale laenukasutuse kulutused, mida kohaldatakse spetsiifilise vara arendamiseks.

2.8 Investeeringud

Investeeringud tütarettevõttesse

Investeeringud tütarettevõttesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses ja konsolideeritud aruandes on ema- ja tütarettevõtte finantsnäitajad konsolideeritud rida-realt. Konsolideeritud finantsaruannetes on ema- ja tütarettevõtte vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritud. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb lisades konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtja põhjaruannete koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a. emaettevõtte põhjaruannetes kajastatavate tütarettevõtete puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses. AS Mainor Ülemiste kui emaettevõtja bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapitali muutuste aruanne on esitatud vastavates lisades.

Kapitaliosalusel kajastatud investeeringud

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuste võimalike allahindlustega.

2.9 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes raha kassas, arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi hoiuseid alates nende omandamise kuupäevast. Raha ja raha ekvivalente mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Põhitegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi maksueelset kasumit (-kahjumit) korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustiste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

2.10 Finantsinstrumendid

Finantsinstrument on igasugune leping, millega tekib ühele lepingu osapoolele finantsvara ja teisele lepingu osapoolele finantskohustus või omakapitaliinstrument.

Finantsvarad ja -kohustised kajastatakse siis, kui kontserni majandusüksusest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarad ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on nende varade eest saadud/makstud tasu õiglane väärtus. Arvelevõtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele(-st) väärtusele(-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või -kohustise omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustised). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatava finantsvara või -kohustisega, kajastatakse koheselt kasumiaruandes tulu või kuluna.

2.11 Finantsvarad

Kõigi tavapärastel turutingimustel toimuvate finantsvarade ostude või müükide kajastamiseks ja kajastamise lõpetamiseks kasutatakse tehingupäevapõhist arvestust. Tavapärastel tingimustel toimuv ost või müük on finantsvara ost või müük tingimustel, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kas kehtestatud õigusaktidega või vastavalt turu praktikale. Kõiki kajastatud finantsvarasid mõõdetakse pärast esmast kajastamist kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses, vastavalt konkreetse finantsvara liigile.

Liigitamine

Kontsern liigitab oma finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvaradeks. See, millisesse kategooriasse konkreetne vara liigitatakse, sõltub kontserni poolt finantsvara haldamiseks kasutatavast ärimudelist ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Juhatus otsustab finantsvarade liigituse nende esmakordsel kajastamisel.

Esmane arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil kontsernil tekib kohustus vara osta või müüa. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused neist saadavatele rahavoogudele aeguvad või on üle kantud ning kontsern on andnud üle ka enamiku omandiõigusega seotud riskidest ja hüvedest.

Mõõtmine

Kontsern võtab kõik finantsvarad arvele nende õiglases väärtuses (välja arvatud juhul, kui tegemist on nõudega ostja vastu, mille puhul oluline rahastamiskomponent puudub, mis võetakse arvele tehingu hinnas), millele lisatakse kõigi finantsvarade puhul, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, nende soetamisega otseselt seotud tehingukulutused. Õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvaradega seotud tehingukulutused kantakse kuluna kasumiaruandesse.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontserni poolt konkreetse vara haldamiseks kasutatavast ärimudelist ning varaga seotud rahavoogude iseloomust. Varasid, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumise eesmärgil ning mille rahavood koosnevad ainult põhiosa- ja intressimaksetest, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses sisemise intressimäära meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumusest lahutatakse kahjumid vara väärtuse langusest. Kursikasumid ja -kahjumid ning kahjumid vara väärtuse langusest esitatakse konsolideeritud kasumi- ja muu

koondkasumiaruandes eraldi kirjetena. Kajastamise lõpetamisest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse otse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

2023. ja 2022. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik kontserni finantsvarad klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategooriasse.

Finantsvarade väärtuse langus

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul kajastatakse ka kahjumeid vara väärtuse langusest. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarad koosnevad nõuetest ostjate vastu, sularahast ja raha ekvivalentidest, antud laenudest ja muudest nõuetest. Eeldatava krediidikahju näol on tegemist tõenäosusega kaalutud hinnangulise krediidikahjuga. Krediidikahju suurust mõõdetakse lepingu kohaselt kontsernile tasumisele kuuluvate rahavoogude ja kontsernile eeldatavalt laekuvate algse sisemise intressimääraga diskonteeritud rahavoogude vahena.

Eeldatava krediidikahju mõõtmisel arvestatakse (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mis tehakse kindlaks võimalike erinevate tulemuste hindamisega; (ii) raha ajaväärtust ning (iii) aruandekuupäeval ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Kontsern mõõdab kahju allahindlust järgmiselt:

- ostjate vastu suunatud nõuete puhul summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjuga;
- raha ja raha ekvivalentide puhul, mille krediidiriski peetakse aruandekuupäeva seisuga madalaks (juhtkond loeb krediidiriski madalaks, kui on olemas vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri investimisjärgu krediidireiting) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahjuga;
- kõikide muude finantsvarade puhul summas, mis võrdub 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahjuga, kui krediidirisk (st makseviivituse tõenäosus finantsvara eeldatava kehtivusaja jooksul) pole pärast algset arvelevõtmist oluliselt suurenenud; kui krediidirisk on oluliselt suurenenud, siis summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjuga.

Sisemine intressimäär on määr, millega finantsvarast või -kohustisest tulenevaid rahavoogusid diskonteerides on tulemuseks antud finantsvara või -kohustise hetke bilansiline maksumus. Sisemise intressimäära arvutus hõlmab kõiki antud finantsvara või -kohustisega seoses makstavaid või saadavaid tehingukulutusi, üle- ja alakursse.

2.12 Finantskohustised

Esmane arvelevõtmine ja kajastamine

Kontserni finantskohustised koosnevad intressikandvatest laenukohustistest, võlakirjadest, rendikohustistest ning võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvestatud tehingukulud.

Edasine kajastamine

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul

võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis 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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingutes sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Vaata finantskohustiste liigitamist lühi- ja pikaajaliseks lisadest 16 ja 17.

Kajastamise lõpetamine

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse selle täitmisel, tühistamisel või aegumisel. Kui olemasolev finantskohustis asendatakse sama laenuandja teise kohustisega, millel on märkimisväärselt erinevad tingimused, või kui olemasoleva kohustise tingimusi oluliselt muudetakse, loetakse sellist asendamist või muutmist esialgse kohustise kajastamise lõpetamiseks ja uue kohustise arvelevõtmiseks. Vastavate bilansiliste väärtuste vaheline erinevus kajastatakse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistatavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügiivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügiivalmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

Finantsinstrumentide saldeerimine

Finantsvarasid ja finantskohustisi saldeeritakse ja esitatakse finantsseisundi aruandes netosummas ainult juhul, kui kontsernil on juriidiliselt rakendatav õigus kajastatud summasid saldeerida ja kontsern kavatses neid varasid saldeerida või realiseerida vara ja tasuda kohustise samaaegselt. Juriidiliselt rakendatav õigus ei tohi olla sõltuv tulevastest sündmustest ja peab olema rakendatav tavapärase äritegevuse käigus ning ka ettevõtte või tehingupartneri poolsete lepingurikkumiste, maksejõuetuse ning pankroti korral.

2.13 Tingimuslikud kohustised

Tingimuslik kohustis 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 kohustuse täitmiseks tuleb loovutada majanduslikku kasu sisaldavaid ressursse või kohustuse 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 kohustistena.

2.14 Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse emaettevõtte 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.

2.15 Tulude kajastamine

Kontserni peamised tuluallikad on:

- Renditulu;
- Müügitulu lepingutest klientidega (teenused üürnikele)
- Tulu muudest teenustest

(a) Renditulu

Kontsern teenib tulu rendileandjana tegutsemisest kasutusrendilepingutes, mille puhul ei anna kontsern sisuliselt üle kõik alusvara omandiõigusega seotud riske ja hüvesid. Kuna tegemist on äritegevusega seotud tuluga, kajastatakse kasutusrendilepingutest tulenevat renditulu lineaarselt rendiperioodi jooksul konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes müügitulu koosseisus, välja arvatud tingimuslikud renditasud mida kajastatakse tuluna nende tekkimisel. Kasutusrendi sõlmimiseks peetud läbirääkimiste ja rendilepingu sõlmimisega seonduvad esmased otsekulutused kajastatakse kogu rendiperioodi jooksul kuluna rendituluga samadel alustel.

Üürnikele makstavad rendistiimulid lahutatakse rendimaksetest. Seega, kajastatakse rendistiimuleid lineaarselt rendiperioodi jooksul renditulu vähendusena. Rendiperiood on rendilepingu katkestamatu periood koos rendilepingu võimaliku pikendamise perioodidega juhul, kui kontsern on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab.

Kontserni renditulud kajastuvad konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes real „Müügitulu“.

(b) Müügitulu lepingutest klientidega

Peamiselt renditulu teenimiseks hoitavate kinnisvarainvesteeringute osas sõlmib kontsern kui rendileandja rendilepinguid, mis kuuluvad IFRS 16 reguleerimisalasse. Need lepingud hõlmavad teatud üürnikele (s.o klientidele) pakutavaid teenuseid, sealhulgas üldkasutatavate ruumide hooldusteenuseid (nt korrashoiuteenuseid) ning kommunaalteenuseid (elekter, vesi ja kanalisatsioon, küte, ventilatsioon ja jahutus). Nende teenuste eest võetav tasu sisaldab tehtud kulude (kõrvalkulude) hüvitamist. Kõrvalkulud on jaotatud kaheks: fikseeritud kõrvalkuludeks ja tegeliku tarbimise alusel arvestatud kõrvalkuludeks. Need teenused on rendilepingutes välja toodud ja arveid nende teenuste eest esitatakse eraldi.

Kontsern on kindlaks määranud, et kõnealused teenused moodustavad eraldi rendiga mitteseotud komponente (teenused antakse üle alusvara kasutusõigusest eraldi) ja kuuluvad IFRS 15 reguleerimisalasse. Kontsern jaotab lepingu kohase tasu rendi- ja rendiga mitteseotud komponentidele suhtelise eraldiseisva müügihinna põhjal.

Müügitulu seisukohalt on kõnealuste teenuste näol tegemist igapäevaselt pakutavate teenustega, mille osutamine toimub aja jooksul individuaalselt, kuna rentnikud saavad ja tarbivad kontserni poolt pakutavaid hüvesid samaaegselt teenuse osutamisega. Kontsern mõõdab teenuse osutamise edenemist möödunud aja põhjal. Tasu maksmine toimub peale teenuse osutamist.

Sõlmitud lepingutes puudub kliendil võimalus valida kommunaal- ja haldusteenuse osutajaid. Kontsernil on klientide ees täitmiskohustus, mille alusel peab kontsern vastavaid kaupu ja teenuseid ise pakkuma, mistõttu tegutseb kontsern kui müügitehingu põhiosutaja (principal). Teostamiskohustuse täitmisel kajastab kontsern müügitulu selle tasu brutosummas, mis kontserni hinnangul on õigus võõrandatud kaupade või teenuste eest saada.

Muud äritulud

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

Dividendid ja intressitulud

Investeeringutest saadavat dividenditulu kajastatakse hetkel, kui aktsionäridel tekib õigus makse saamiseks (eeldusel, et tõenäoliselt saab kontsern tehingust majanduslikku kasu ja tulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta). Intressitulu finantsvaralt kajastatakse hetkel, kui on tõenäoline, et kontsern saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava sisemise intressimäära.

2.16 Kulud

Müügikulu

Müüdnud toodete ja teenuste kulu sisaldab kinnisvara rentimise, arenduse ja hooldusega ning kommunaalteenustega seotud kulusid mis on kajastatud kasumiaruande real "Müügikulu".

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, turundusosakonna töötasukulud ja muud turustuskulud.

Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu-, juriidilised- ja uurimiskulutused, vahendustasud, juhtimistasud, IT-kulud ja programmide halduskulud, materiaalse ja immateriaalse vara amortisatsioonikulu.

Muud ärikulud

Muude ärikuludena kajastatakse kulusid, mis ei ole seotud kontserni põhitegevusega.

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.

2.17 Rendiarvestus

Lepingu sõlmimisel hindab kontsern, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping annab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab kontsern IFRS 16 rendi definitsiooni.

Kontsern kui rentnik

Rendikomponenti sisaldava lepingu sõlmimisel või muutmisel jaotab kontsern lepingus sisalduva tasu igale rendikomponendile selle eraldiseisva hinna alusel.

Kontsern kajastab kasutusõiguse vara ja rendikohustist rendi alguse kuupäeval. Kasutusõiguse vara mõõdetakse algselt soetusmaksumuses, mis koosneb kajastatud rendikohustistest, esmastest otsekulutustest ning rendiperioodi alguses või enne seda tehtud rendimaksetest, millest on lahutatud saadud rendistiimulid. Rendikohustiste algsummat korrigeeritakse tehtud ettemaksete võrra, tehtud otseste kulutuste võrra ning taastamiskulude võrra (mis tulenevad vara demonteerimisest ning taastamisest). Saadud summast on maha arvatud saadud rendisoodustused.

Kasutusõiguse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil rendi alguskuupäevast kuni rendiperioodi lõpuni, välja arvatud juhul, kui rendilepinguga antakse alusvara omandiõigus kontsernile rendiperioodi lõpus üle või kui kasutusõiguse vara jääkväärtus viitab sellele, et kontsern plaanib kasutada vara väljaostuoptsiooni. Sellisel juhul amortiseeritakse kasutusõiguse vara alusvara kogu kasuliku eluea jooksul, mis määratakse samadel alustel nagu vastavate kontserni poolt omatavate materiaalsete põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustise teatud ümberhindamistel.

Rendikohustist mõõdetakse algselt rendimaksete nüüdisväärtuses, mida ei ole veel makstud rendisuhte alguskuupäevaks, kasutades rendi sisemist intressimäära.

Rendikohustistes sisalduvate rendimaksete hulka kuuluvad järgmised osad:

- fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed);
- trahvid rendilepingu katkestamisel (kui katkestamine on piisavalt kindel);
- väljaostuhind (kui vara ost on piisavalt kindel);
- garanteeritud jääkväärtus (makstava summa eeldatav väärtus);
- indeksist või määrast sõltuvad rendimaksed.

Rendikohustist mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. See arvutatakse ümber siis, kui tulevastest rendimaksetes on muutusi, mis tulenevad indeksist või määrast, kui muutub hinnang garanteeritud jääkväärtuse summa osas või kui kontsern muudab oma hinnangut selle osas, kas

soovitakse kasutada vara väljaostu, rendi pikendamise või lõpetamise võimalusi. Samuti mõõdetakse rendikohustist ümber kui muutuvad fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksud).

Kui rendikohustist hinnatakse ümber ülal loetletud põhjustel, tehakse kasutusõiguse vara bilansilises maksumuses vastav korrigeerimine. Rendikohustise muudatuse mõju kajastatakse kasumiaruandes, kui kasutusõiguse vara bilansiline maksumus on vähendatud nullini.

Kontsern on otsustanud mitte kajastada kasutusõiguse varasid ning rendikohustisi väheväärtuslike varade rentide ning lühiajaliste rentide puhul. Kontsern kajastab nende rentidega seotud rendimaksud kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul kasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“.

Kontsern kui rendileandja

Kontserni arvestuspõhimõtted renditulude kohta on toodud punktis 2.15(a).

2.18 Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale tulumaksuseadusele ei kuulu aruandeaastal teenitud kasum, kui seda ei jaotata, ettevõtte tulumaksuga maksustamisele. Tulumaksu makstakse kasumi jaotamisel (dividendidelt) ning tehingutelt, mida võib lugeda kaudseks kasumi jaotamiseks (hüvitised, kingitused jms).

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 kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. 2023. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu kümnendal kuupäeval. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukohustist ei kajastata eraldi enne, kui dividendid on välja kuulutatud. Maksimaalne võimalik tingimuslik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 27.

Lähtuvalt Eesti maksusüsteemi eripärast, ei esine Eestis registreeritud ettevõtetel üldjuhul erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, mistõttu ei teki edasilükkunud tulumaksukohustisi ega -varasid. Kontsern kajastab edasilükkunud tulumaksukohustist kõigi tütar- ja kapitaliosaluse meetodil tehtud investeeringutega seotud maksustavate ajutiste erinevuste osas, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud.

Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada.

Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

2.19 Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern mõõdab kinnisvarainvesteeringud, õiglates väärtuses igal aruandekuupäeval.

Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügist või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmine põhineb eeldusel, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- (a) vara või kohustise põhiturul või
- (b) vara või kohustise jaoks soodsaimal turul (põhituru puudumisel).

Vara või kohustise õiglase väärtus mõõdetakse eelduste põhjal, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle teisele turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on asjaomases olukorras sobilikud ja mille puhul on olemas piisavalt andmeid õiglase väärtuse mõõtmiseks, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid.

Kõik varad ja kohustised, mille õiglast väärtust mõõdetakse või avalikustatakse finantsaruannetes, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel tervikuna oluline:

1. tase - noteeritud (korrigeerimata) turuhinnad aktiivsetel turgudel identsete varade või kohustiste jaoks;
2. tase - hindamismeetodid, mille puhul on otseselt või kaudselt jälgitav madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline;
3. tase - hindamismeetodid, mille puhul madalaima taseme olulised sisendid ei ole otseselt või kaudselt jälgitavad,

Kontsern hindab iga aruandeperioodi lõpul, kas varad ja kohustised, mis esinevad finantsaruannetes perioodide lõikes korduvalt, vajavad tasemete vahel ümberklassifitseerimist (baseerudes madalaimal sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse hindamisel tervikuna).

2.20 Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud, samuti teised ettevõtte üle olulist mõju omavad isikud);
- Mainor AS kontserni kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

2.21 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja emaettevõtte juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud sündmustega.

Aruandeperioodi järgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustiste hindamist, kuid omavad olulist mõju järgnevate majandusaastate finantstulemusele, avalikustatakse konsolideeritud finantsaruannete lisades.

Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine

Uued ja muudetud rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (IFRS).

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) on välja andnud järgmised standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis kohalduvad 2023. aastal või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Nimetatud standardite kohaldamine kontserni poolt eeldab, et need on vastu võetud ka Euroopa Liidus, juhul kui uuendused ei ole kooskõlas varasemate IFRS sätetega.

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2023:

- **IFRS 17 „Kindlustuslepingud“.** Standardit kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Uus raamatupidamisstandard reguleerib kindlustuslepingute kajastamist, mõõtmist, esitamist ja avalikustamist. IFRS 17 kehtib kõikidele väljastatud kindlustuslepingutele ning teatud garantiidele ja võimaliku kasumiosalusega finantsinstrumentidele. Kuna kontsern IFRS 17 rakendusalas kuuluvaid lepinguid ei väljasta, ei mõjuta selle rakendumine ka kontserni finantstulemusi, finantsseisundit ega rahavoogusid.
- **IFRS 17 „Kindlustuslepingud“.** Standardit kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. IFRS 17 eesmärk on anda kindlustusandjatele kindlustuslepingute

kajastamiseks ühetaoline ja senisest parem arvestusmudel, kehtestades põhimõtted kõigi kindlustuslepingute ning lisaks ka teatud garantiide ja võimaliku kasumiosalusega finantsinstrumentide kajastamiseks, mõõtmiseks, esitamiseks ja avalikustamiseks. Arvestusmudelit täiendavad mugandused otsese kasumiosalusega lepingute jaoks (muutuva tasu meetod) ning lihtsustatud lähenemine (kindlustusmaksete meetod) peamiselt lühiajaliste lepingute tarbeks.

Uue arvestusmudeli kohaselt tuleb võtta tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse mõõtmisel kindlasti arvesse ka riskikordaja ning mõõtmist peab kordama uuesti igal aruandeperioodil (kindlustuslepingu rahavood). Samuti sisaldab mudel lepingulist teenusemarginaali, milleks on kindlustuslepingute grupi rahavoogude esmasel kajastamisel mõõdetud kindlustuslepingute rahavoogude nüüdisväärtus, mis näitab kindlustuslepingute teenimata tulu, mida kajastatakse hiljem kasumiaruandes vastavalt kindlustuskaitse perioodi jooksul kindlustuslepingu alusel osutatud teenustele. Teatud muutuste ilmnemisel tulevaste rahavoogude eeldatavas nüüdisväärtuses korrigeeritakse vastavalt ka lepingulist teenusemarginaali ning see kajastub ka kasumiaruandes kogu ülejäänud kindlustuskaitse perioodi jooksul. Summasid, mis makstakse kindlustusvõtjale igal juhul, sõltumata kindlustusjuhtumi toimumisest (mitteeristatavad investeerimiskomponendid), ei kajastata kasumiaruandes, vaid otse finantsseisundi aruandes.

Kindlustustegevuse tulude ja kulude kajastamine koondkasumiaruandes põhineb perioodi jooksul osutatud teenustel. Kindlustustegevuse tulem (teenitud tulu miinus tekkinud kindlustusnõuded) esitatakse koondkasumiaruandes kindlustuslepingute finantstulust või -kulust eraldi. Finantsseisundi aruandes esitatakse eraldi varade ja kohustistena käsitatavate väljastatud kindlustuslepingute portfelli bilansilised maksumused. Sama reegel kehtib ka sõlmitud edasikindlustuslepingute portfelli kajastamisel. Lisaks suurendatakse standardiga oluliselt avalikustamismõndeid, et anda senisest rohkem informatsiooni kindlustuslepingutega seoses kajastatud summade ning nendest tulenevate riskide olemuse ja ulatuse kohta.

IASB otsustas kasutada ülemineku kuupäeval lepingulise teenusemarginaali hindamiseks tagasiulatuvat meetodit. Kui mõne kindlustuslepingute grupi puhul on täielikult tagasiulatuv rakendamine, nagu see on defineeritud standardis IAS 8, aga võimatu, tuleb kasutada selle asemel kas osaliselt tagasiulatuvat meetodit või õiglase väärtuse meetodit, mis üleminekut lihtsustavad. Kuna kontsern IFRS 17 rakendusallasse kuuluvaid lepinguid ei väljasta, ei mõjuta selle rakendumine ka kontserni finantstulemusi, finantsseisundit ega rahavoogusid.

2021. aasta detsembris avaldas IASB IFRS 17 muudatused, et lubada kasutada üleminekul finantsvarasid puudutavate võrdlusandmete liigitamisel täiendavat lihtsustust, mis peaks kõrvaldama IFRS 17 esmasel rakendamisel võrdlusandmetes esineda võiva arvestuse mittevastavuse finantsvarade ja kindlustuslepingutest tulenevate kohustiste vahel. Kõnealust lihtsustust kasutavad ettevõtted peavad esitama võrdlusandmed nii, nagu oleks finantsvarale kohaldatud IFRS 9 liigitamis- ja mõõtmismõndeid. Kuna kontsern IFRS 17 rakendusallasse kuuluvaid

lepinguid ei väljasta, ei mõjuta selle rakendumine ka kontserni finantstulemusi, finantsseisundit ega rahavoogusid.

- **IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-ide rakendusjuhendi nr 2 muudatused: arvestusmeetodite avalikustamine.** Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Muudatustega antakse juhiseid selle kohta, kuidas otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. IAS 1 muudatustega asendatakse nõue avalikustada 'peamised' arvestuspõhimõtted nõudega avalikustada 'olulisemad' arvestuspõhimõtted. Rakendusjuhendisse on lisatud ka täpsemad suunised ja näited, mis peaksid aitama otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. Kontsern on hinnanud oma avalikustatavaid arvestuspõhimõtteid ning leidnud, et muudatused ei avalda kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.
- **IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: arvestushinnangute mõiste.** Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ning need puudutavad kõiki 1. jaanuaril 2023 või hiljem arvestuspõhimõtetes ja arvestushinnangutes toimuvaid muutusi. Uue definitsiooni kohaselt on arvestushinnang raamatupidamise aastaaruandes kajastuv rahaline summa, mille mõõtmisel esineb hinnangu ebakindlus ning mis ei tulene eelneva perioodi vigade korrigeerimisest. Samuti täpsustatakse muudatustega, mis on arvestushinnangute muutused ning kuidas need erinevad muutustest arvestuspõhimõtetes ja vigade korrigeerimisest. Kõnealused muudatused ei avalda kontserni raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.
- **IAS 12 „Tulumaks“ muudatused: edasilükkunud tulumaks, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega.** Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Muudatustega kitsendatakse ja selgitatakse esmase kajastamise erandi rakendusala ning täpsustatakse, kuidas peaksid ettevõtted arvestama edasilükkunud tulumaksu, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega, nagu rendilepingud ja eemaldamise kohustused. Muudatustega selgitatakse, et kui kohustise arveldamiseks tehtavad maksed saab maksustamisel maha arvata, tuleb kohaldatavaid maksuseadusi arvesse võttes otsustada, kas sellised mahaarvamised omistatakse maksustamise eesmärgil kohustisele või sellega seotud varale. Muudatuste kohaselt ei saa rakendada esmase kajastamise erandit tehingutele, mille esmasel kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus on võrdsed. Seda saab kasutada vaid juhul, kui renditava vara ja rendikohustise (või eemaldamiskohustise ja eemaldatava vara) kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus ei ole võrdsed. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.
- **IAS 12 „Tulumaks“ muudatused: rahvusvaheline maksureform – teise samba näidiseeskirjad** Muudatusi hakatakse kohaldama üldiselt kohe pärast väljaandmist, teatud avalikustamisnõudeid hiljem. 2021. aasta detsembris avaldas Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsioon (OECD) teise samba näidiseeskirjad, mille eesmärk on tagada, et suurte rahvusvaheliste ettevõtete suhtes kohaldataks vähemalt 15% maksumäära. 2023. aasta 23. mail andis IASB välja IAS 12 muudatused

„Rahvusvaheline maksureform – teise samba näidiseeskirjad“. Muudatustega kehtestatakse ajutine kohustuslik erand, mille kohaselt ei arvestata edasilükkunud tulumaksu, mis tuleneb konkreetse jurisdiktsioonis teise samba näidiseeskirjade rakendamisest, ega kohaldata ka mõjutatud üksustele rakenduvaid avalikustamisinõudeid, mis puudutavad teise samba tulumaksunõuete rakendamise võimalikku mõju. Perioodide puhul, mil teise samba õigusaktid on (olulises osas) vastu võetud, kuid ei ole veel jõustunud, nõutakse muudatustega teadaoleva või mõistlikult hinnatava teabe avalikustamist, mis aitab finantsaruannete kasutajatel mõista teise samba tulumaksu rakendamise mõju. Nende nõuete täitmiseks peab ettevõtte avalikustama kvalitatiivse ja kvantitatiivse teabe teise samba tulumaksu mõju kohta enda finantsaruannetele aruandeperioodi lõpus. Teise samba tulumaksuga seotud tasumisele kuuluva tulumaksu kulu ja õigusakti jõustumisele eelnenud perioodide kohta avalikustatav teave tuleb avalikustada kõigil 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatel aruandeperioodidel ning pärast 31. detsembrit 2023 lõppevatel vahearuande perioodidel. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud ega ennetähtaegselt rakendatud standardid

Järgnevad uued standardid, standardite muudatused ning tõlgendused, mis on välja antud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt ning vastu võetud ka Euroopa Liidus, ei kohaldu 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeperioodile:

- **IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks.** Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega soovitakse täpsustada standardis IAS 1 kohustiste lühi- ja pikaajaliseks liigitamiseks toodud põhimõtteid. Muudatustega selgitatakse, mida tähendab õigus lükata arveldamine edasi ja nõue, et see õigus peab eksisteerima aruandeperioodi lõpus, ning täpsustatakse, et kohustiste lühi- ja pikaajaliseks liigitamist ei mõjuta ei juhtkonna kavatsus ega ka tehingu vastaspoolele väljastatud optsioonid, mis võivad viia kohustuse arveldamiseni ettevõtte enda omakapitaliinstrumentide üleandmise teel. Samuti täpsustatakse muudatustes, et kohustiste liigitamist mõjutavad vaid need lepingutingimused, mida ettevõtte peab täitma kas aruandekuupäeval või enne seda. Täiendavat informatsiooni tuleb avalikustada ka sellistest laenulepingutest tulenevate pikaajaliste kohustiste kohta, kus nõutakse lepingutingimuste täitmist 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu. Kontserni hinnangul ei avalda eeldatavasti kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.
- **IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused: rendikohustis müügi ja tagasirendi korral.** Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatuste eesmärk on täpsustada standardis IFRS 16 müüja rentniku poolt müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel rakendatavaid kajastamisinõudeid, muutmata seejuures müügi-tagasirendi tehingutega mitteseotud rendilepingute arvestust. Täpsemalt peab müüja-rentnik tegema 'rendimaksed' või 'muudetud rendimaksed' kindlaks nii, et ta ei kajastaks kasumit ega kahjumit talle kasutusõigusega alles jäänud varalt. Nende nõuete rakendamine ei takista müüjal-rentnikul kajastamast kasumiaruandes rendi osalisest või täielikust lõpetamisest tulenevat kasumit või kahjumit. Müüja-rentnik peab

rakendama muudatust tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8 kõigi müügi-tagasirendi tehingute suhtes, mis on tehtud pärast esmase rakendamise kuupäeva, milleks loetakse selle aruandeperioodi algust, kus majandusüksus IFRS 16 esmakordselt rakendas. Kontserni hinnangul ei avalda eeldatavasti kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Uued standardid ja muudatused, mis on avaldatud IASB poolt, kuid ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidus.

Praegu ei ole Euroopa Liidu poolt vastuvõetud IFRS-ide oluliselt erinevad Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) poolt vastuvõetud regulatsioonidest, välja arvatud järgmised uued standardid, olemasolevate standardite muudatused ja uus tõlgendus, mida ELis ei ole käesoleva aruande valmimise kuupäevaks heaks kiidetud (allpool toodud jõustumiskuupäev viitab täielikule IFRS-ile):

- **IAS 7 „Rahavoogude aruanded“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: finantskokkulepped tarnijatega.** Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täiendatakse IFRS-i nõudeid, pannes ettevõtetele kohustuse avalikustada tarnijatega sõlmitud finantskokkulepete tingimused. Lisaks peavad ettevõtted nii aruandeperioodi alguses kui ka lõpus avalikustama tarnijatega sõlmitud finantskokkulepetest tulenevate finantskohustiste bilansilised väärtused ja kirjed, mille koosseisus on kõnealused kohustised kajastatud, ning samuti kõigi selliste finantskohustiste ja kirjete bilansilised väärtused, mille puhul on rahastamise pakkujad vastavad võlad tarnijatele juba tasunud. Ettevõtted peavad avalikustama ka tarnijatega sõlmitud finantskokkulepetest tulenevate finantskohustiste bilansilistes väärtustes toimunud mitterahaliste muutuste liigi ja mõju, kui kõnealuste muutuste tulemusel on tekkinud olukord, kus finantskohustiste bilansilised väärtused pole võrreldavad. Samuti nõutakse muudatustega, et ettevõtted avalikustaks aruandeperioodi alguse ja lõpu seisuga maksetähtaegade vahemiku nii rahastamise pakkujate ees olevate finantskohustiste kui ka võrreldavate tarnijatele võlgu oldavate summade puhul, mis ei tulene eelkirjeldatud kokkulepetest. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni hinnangul ei avalda eeldatavasti kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.
- **IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud“ muudatused: vahetatavuse puudumine.** Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse, kuidas hinnata, kas valuuta on vahetatav, ning kuidas määrata hetkekurssi, kui valuuta ei ole vahetatav. Valuutat peetakse teise valuuta vastu vahetatavaks, kui ettevõttel on võimalik omandada teine valuuta mõistliku aja jooksul ning sellise turu või vahetusmehhanismi kaudu, mille puhul loob vahetustehing täitmisele pööratavad õigused ja kohustused. Kui valuutat ei saa teise valuuta vastu vahetada, peab ettevõtte hindama hetkekurssi mõõtmiskuupäeva seisuga. Hinnanguline hetkekurss peaks kajastama kurssi, millega toimuks valitsevates majandustingimustes mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahel tavapärane vahetustehing. Muudatustega lubatakse ettevõttel kasutada hetkekursina jälgitavat vahetuskurssi ilma täiendava korrigeerimise või muu hindamistehnika rakendamiseta. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- **IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel.** 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused. Muudatustes käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses (sõltumata sellest, kas neid hoitakse tütarettevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mittekvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütarettevõttes. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni hinnangul ei avalda eeldatavasti kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt kontserni arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisas 2, on juhtkond kohustatud tegema otsuseid ja kasutama hinnanguid ja eeldusi, mis puudutavad selliste varade ja kohustiste raamatupidamislikku jääkväärtust, mille kohta ei ole võimalik saada piisavat informatsiooni muudest allikatest. Need hinnangud ja otsused põhinevad eelnevatel ajaloolistel kogemustel ja muudel teguritel, mida peetakse asjakohaseks. Tegelikud tulemused võivad antud hinnangutest erineda.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse jooksvalt üle. Raamatupidamislike hinnangute muutused kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud ja kui muudatus puudutab ainult korrigeerimise aluseks olevat perioodi, või perioode, milles muutus on toimunud ning tulevastes perioodides, kui muutus mõjutab nii praegust kui ka tulevasi perioode. Järgnevad on olulised hinnangud, mida juhtkond on teinud rakendades kontserni arvestuspõhimõtteid ja millel on kõige olulisem mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes kajastatavale informatsioonile.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid, mis põhinevad atesteeritud hindaja ekspertarvamusel. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Informatsioon kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisas 6.

Kinnisvarainvesteeringu ehitusega seotud kulud ja intressikulud on kapitaliseeritud aruandeaasta jooksul. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnatakse valmidusastme alusel, tingimusel, et õiglase väärtus on usaldusväärselt määratletav. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne kulude arvestus ja prognoosimine, õiglase väärtuse arvutamise mudel on sama kui valmis kinnisvarainvesteeringute puhul ja finantsaruandes kajastatakse kinnisvarainvesteeringute koosseisus.

Vara või kohustise õiglase väärtuse määramisel kasutab kontsern jälgitavaid turuandmeid nii palju kui võimalik. Õiglased väärtused on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia erinevatesse tasemetesse, lähtudes hindamistehnikates kasutatud sisenditest:

- 1. tase: sisendid on identsete varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel, millele ettevõtte omab määramiskuupäeval juurdepääsu
- 2. tase: sisendid on muud sisendid kui 1. tasemele liigitatud noteeritud hinnad ja need on vara või kohustise puhul kas otseselt või kaudselt jälgitavad
- 3. tase: sisendid, mis ei põhine turu seisundil on mittejälgitavad sisendid, ettevõtte võib kasutada selles olukorras parimat kättesaadavat teavet, mis võib sisaldada ka enda andmeid.

Varade ja kohustiste osas, mida kajastatakse finantsaruannetes õiglases väärtuses, otsustab kontsern, kas hierarhia tasemete vahel on toimunud ülekandmise, hinnates liigitust uuesti (põhineb madalaima taseme sisendil, mis on õiglase väärtuse määramisel oluline kui kogu) iga aruandeperioodi lõpus.

Mainor Ülemiste ASi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse arvutamise aluseks olevad olulised sisendid (tulevased rahavood) asetavad selle kolmandale tasemele.

Nõuete laekumise tõenäolisus

Kontsern kasutab ostjate vastu tekkinud nõuete ja rendinõuete nende kehtivusajal eeldatava krediitkajumise kajastamiseks standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit (vt lisa 5). Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu ja rendinõuetele moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediitkajumiga. Nimetatud varade eeldatava krediitkajumise hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediitkajumise kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste, aruandekuupäeval finantsvarale rakenduvate tegelike ja prognoositavate tingimuste ja nende suuna hinnanguga ning vajadusel ka raha ajaväärtusega. Kehtivusaja jooksul eeldatav krediitkajum on eeldatav krediitkajum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest.

Kõikidele teistele finantsinstrumentidele kajastab kontsern allahindluse kehtivusaja jooksul eeldatava krediitkajumise summas, kui nende krediitrisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Kui finantsinstrumendi krediitrisk ei ole pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, kajastab kontsern sellele allahindluse 12 kuu jooksul eeldatava krediitkajumise summas.

Ka siis, kui vara on maha kantud, võib kontsern jätkata võla sissenõudmist, kasutades selleks oma võlgade sissenõudmisprotseduuridest tulenevaid meetmeid ning vajadusel ka õigusnõustajate abi.

Informatsioon nõuete raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisades 9 ja 10.

Edasilükkunud tulumaksukohustis tütarettevõttesse ja kapitaliosalusel tehtud investeeringutega seotud maksustavate ajutiste erinevuste osas

Kontserni tütarettevõtted kajastavad ettevõtte tulumaksu alles siis kui toimub dividendide väljamaksmine. Tütarettevõtete jaotamata kasum põhjustab ajutisi erinevusi, st erinevusi investeeringu vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel. Kuna emaettevõtte suudab kontrollida, kas ja millal tütarettevõtete jaotamata kasumit jaotatakse, ning on otsustanud et

tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ jaotamata kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist. Kontserni tütarettevõtte Ülemiste City Residences OÜ ei olnud jaotamata kasumit seisuga 31.12.2023.

Kontserni juhtkond on hinnanud Technopolis Ülemiste ASi kapitaliosaluse meetodil tehtud investeeringuga seotud tulumaksu summa ebaoluliseks, mistõttu ei kajasta kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist Technopolis Ülemiste AS jaotamata kasumi suhtes.

Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

Kontserni tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururiskid (sh. intressirisk ja valuutarisk). Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Ettevõtte riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et majandustegevuse edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Mainor Ülemiste AS omakapitali ning tegevuse jätkuvuse.

Finantsinstrumentide jaotus kategooriate lõikes:

(tuhandetes eurodes)			31.12.2023	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 870	1 870
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 677	9 677
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	8 646	8 646
Kokku finantsvarad			20 193	20 193
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	4 241	4 241
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	124 273	124 273
Muud võlad	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 421	1 421
Kokku finantskohustised			129 935	129 935
(tuhandetes eurodes)			31.12.2022	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
FINANTSVARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 981	1 981
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 239	9 239
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	10 832	10 832
Kokku finantsvarad			22 052	22 052
FINANTSKOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 004	2 004
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	118 541	118 541
Muud võlad	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	776	776
Kokku finantskohustised			121 321	121 321

Kontserni finantsinstrumentide avalikustamine õiglase väärtuse määramise hierarhias (kirjeldatud peatükis 2.19) seisuga 31. detsember 2023:

(tuhandetes eurodes)		31.12.2023			
		Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
Finantskohustised, mille õiglase väärtus on avalikustatud					
Laenukohustised		0	124 273	0	124 273

(tuhandetes eurodes)		31.12.2022			
		Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
Finantskohustised, mille õiglase väärtus on avalikustatud					
Laenukohustised		0	118 541	0	118 541

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui klient või lepingupartner, kellega on seotud mõni finantsinstrument, ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi ettevõtte ees. Peamiselt tekib krediidirisk nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod ja sularaha kassas	14	8 646	10 832
Nõuded ostjate vastu	10	1 870	1 981
Muud nõuded	9	9 677	9 239
Kokku		20 193	22 052

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Kontserni tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2023 on kontsern saanud üürnikelt tagatisraha summas 866 tuhat eurot (vastavalt 31.12.2022: 977 tuhat eurot). Olulisimad krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor Ülemiste AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Aegumata nõuded	972	1 011
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	282	473
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	311	301
Maksetähtaeg ületatud üle 90 päeva	305	196
Kokku	1 870	1 981

Aruande koostamise ajaks on üle tähtaegseid võlgnevusi ajatatud summas 616 tuhat eurot (2022: 703 tuhat eurot).

Krediidiriski vähendamiseks 2023. aastal hindas kontsern ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 243 tuhat eurot (2022: 281 tuhat eurot). Varasematel aastatel ebatõenäoliseks kantud nõuetest tunnistati lootusetuks 24 tuhat eurot (2022: 44 tuhat eurot). Kontsern rakendab ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi eluea jooksul oodatava krediidikahjumi summas. Oodatava krediidikahjumi hindamiseks on kontsern analüüsinud varasemaid perioode ning tuginedes saadud tulemustele jõudnud seisukohale, et ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatav igakuine krediidikahjum on ligikaudu 1% üüri tulust.

Muude nõuete (sh laenunõuded) osas kajastab kontsern väärtuse langust summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega, kui krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud. Kui krediidirisk on märkimisväärselt suurenenud, kajastab kontsern krediidikahjumi summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustisi võlausaldajate ees. Kontsern juhib likviidsusrisiki, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustiste tähtaegu. Likviidsusrisiki maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega pidevalt läbirääkimisi.

Kontserni 2023. aasta likviidsust mõjutasid kõige enam

- veebruaris 2023 läbi viidud 4-aastaste tagamata võlakirjade emissioon 12 106 tuhande euro väärtuses, saadud vahendeid kasutati Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud Mainor Ülemiste 05.04.2023 võlakirjade refinantseerimiseks
- täiendava laenu kasutusele võtmine SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaatlaenulepingu alusel 301 tuhat eurot büroohoone Sepise 7 ehituskulude tasumiseks, 4 295 tuhat Tervisemaja 2 Sepapaja 12 ehituskulude tasumiseks
- OP Corporate Bank plc Eesti filiaali laenu pikendamine 8 980 tuhat eurot kuni august 2028
- täiendava laenu kasutusele võtmine OP Corporate Bank plc Eesti filiaalilt 2 344 tuhat eurot Hariduskompleksi Valukoja 9 ehituskulude katmiseks.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaatlaenulepingutega on kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ võtnud endale kohustuse tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 erandina peab nimetatud suhtarv olema mõõtmisperioodidel lõpuga 31.03.2023 ning 30.06.2023 vähemalt 1,0. LHV Pank AS ja Mainor Ülemiste AS vahel sõlmitud laenulepinguga on ettevõtte võtnud kohustuse tagada, et laenusaaaja laenukattekordaja DSCR on vähemalt 1,1 ning tingimuste mitte täitmise korral mitte maksma dividende ilma panga eelneva nõusolekuta. 31.12.2023 seisuga täitsid kontserni ettevõtted antud suhtarvud. OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga sõlmitud lepingute järgi laenusumma tagatiseväärtuse suhe (LTV) ei tohi ületada 70% tagatiseks oleva kinnistu

turu hinnast. Laenulepingutega võetud kohustiste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid enamikele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 6).

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustiste jaotus kohustiste realiseerumistähtaegade lõikes. Kõik esitatud summad on lepingute alusel tasumisele kuuluvad diskonteerimata rahavood. Aruandeperioodi lõpust 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvate kohustiste summa, v.a intressikandvad võlakohustised, on võrdne nende bilansilise väärtusega. Pangalaenu on tavapärane finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja muutmine on äritegevuse ja finantseerimise osa.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2023 (tuhandetes eurodes)	Lisa	1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	877	1 775	27 999	92 089	122 740
Võlakirjad	16	0	515	752	20 035	21 302
Rendikohustised	16	7	15	63	227	312
Võlad tarnijatele	17	2 404	1 837	0	0	4 241
Muud võlad	17	977	147	47	304	1 475
Kokku		4 265	4 289	28 861	112 655	150 070

31.12.2022 (tuhandetes eurodes)	Lisa	1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	628	1 348	16 327	100 399	118 702
Võlakirjad	16	0	0	10 512	5 594	16 106
Rendikohustis	16	10	19	73	313	415
Võlad tarnijatele	17	751	1 253	0	0	2 004
Muud võlad	17	703	99	84	128	1 014
Kokku		2 092	2 719	26 996	106 434	138 241

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenu ja rendikohustiste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2023 on ettevõttel intressikandvaid kohustisi 124 273 tuhat eurot (31.12.2022: 118 541 tuhat eurot), millest ca 85% on nn ujuva intressimääraga (2022: 86%) (intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga), vt lisa 16.

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega.

Seisuga 31.12.2023 oli 6 kuu euribor 3,861% (31.12.2022 2,732%). Kui 6-kuuline Euribor tõuseks 1% võrra siis 31.12.2023 seisuga kontserni euriboriga seotud laenukohustiste intressikulu suureneks 1 057 tuhande euro võrra (2022: 1 016 tuhat eurot). Kui 6-kuuline euribor langeks 1% võrra siis 31.12.2023 seisuga kontserni euriboriga seotud laenukohustiste intressikulu väheneks 1 057 tuhande euro võrra (2022: 1 016 tuhat eurot).

Seisuga 31. detsember 2023 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Fikseeritud intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	1 494	10 162
Fikseeritud intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	17 106	6 494
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	16	19 472	12 416
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	16	86 201	89 469
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	9	6 204	6 200
Fikseeritud intressimääraga nõuded (12+ kuud)	9	20	0

Valuutakursirisk

Kontserni ettevõtteid teostavad tehinguid eurodes, valuutakursirisk tekib välisvaluuta tehingute korral, mis teostatakse muudes valuutades kui euro. Valuutariski maandamiseks sõlmitakse kontsernis kõik olulised lepingud eurodes. Seega tekib peamine valuutarisk euroga seotud valuutade devalveerimisel euro suhtes, mille vastu kontsern ei ole kaitstud.

Tulenevalt asjaolust, et kontserni kohustised on eurodes ning kontserni tulud teenitakse eurodes, hindab ettevõtte juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada kontserni jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu aktsionäridele. Kontsern kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust.

	31.12.2023	31.12.2022
Omakapitali suhe koguvaradesse	55%	56%
Kohustiste suhe koguvaradesse	45%	44%

Laenu finantseerimised on planeeritud ja võetud arendusprojektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab kontsern projektile eelarve, kaalub hoolikalt selle mõju võttes arvesse intressiriski. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, vakantsuse määr, jne), siis püüab kontsern neid täita juba enne lepingu sõlmimist.

Välised laenud kiidetakse heaks ettevõtte nõukogu poolt enne laenukohustise võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse ettevõtte äritegevuse hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks.

Äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt kakskümmend viis tuhat (25 000) eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Vastavalt Mainor Ülemiste AS kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital 12 800 tuhat eurot ja maksimumkapital 51 200 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2023 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 18 200 tuhat eurot ja netovara 161 737 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara kasvatamine läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et kontserni omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2023: 55,0% ja 31.12.2022: 55,8%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern väljaüritavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava pinna kogumaht seisuga 31.12.2023 oli 103,9 tuhat m² (31.12.2022: 119,6 tuhat m²).

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2021		166 960
Ostud ja parendused		16 859
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	12 961
Saldo seisuga 31.12.2022		196 780
Ostud ja parendused		13 788
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	4 584
Ümberklassifitseerimine müügiotel kinnisvara-investeeringuks		-2 042
Ümberklassifitseerimine varudeks	8	-8 700
Saldo seisuga 31.12.2023		204 410

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad kontsernile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuste hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert. Väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamismeetodis ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, ka võrdlusperioodi finantsnäitajate hindamisel kasutati samu põhimõtteid, lisaks on osa kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud võrdlusmeetodit. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja oodatavad üürihinnad. Hindaja kasutab ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab kontserni juhatus.

Kontsernile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus koos müügiotel kinnisvaraga 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 võrdlusmeetodi 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%).

Allolevas tabelis on välja toodud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse võimalikud muutused (tuhat eurot), kui toimuksid muutused peamistes Colliersi hindamisaruannetes toodud sisendandmetes:

	Õiglane väärtus	Üüri hind/m ² muutus		Kapitalisatsiooni- määra muutus	
		5%	-5%	5%	-5%
<i>(tuhandetes eurodes)</i>					
Hinnatud läbi üüri rahavoogude	174 650	185 360	163 940	168 480	181 475
Hinnatud läbi ehitusõiguse	13 010	17 470	8 550	10 390	15 900
KOKKU	187 660	202 830	172 490	178 870	197 375

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 11 394 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 9 504 tuhat eurot, osutati kinnisvaraga seotud teenuseid, majutus- ja konverentsiteenuseid 6 748 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 6 740 tuhat eurot (lisa 19). Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 6 246 tuhat eurot (2022: 6 402 eurot), sh. edasimüüdud teenuste kulu 5 349 tuhat eurot (2022: 5 615 tuhat eurot) vaata lisa 21.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 13 788 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid summas 276 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 3,6% ja kapitaliseeritud laenulepingu sõlmimise ja projektijuhtimise tasusid 232 tuhat eurot) eelmisel aruandeperioodil vastavalt 16 859 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 683 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 17% 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).

Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 16.

Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused rahavoogude aruandes	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute ostud ja parendused	-13 788	-16 859
kapitaliseeritud laenuintressid ja kohustistasud kajastatud makstud intressidena finantseerimistegevuse rahavoos	276	683
tasumata ehitusarveid bilansipäeva seisuga	3 182	1 216
tasutud eelmise perioodi ehitusarveid	-1 216	-3 417
mitterahalise tehingu elimineerimine	-191	399
Kokku	-11 737	-17 978

Lisa 7. Müügiootel kinnisvara investeering

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Müügi ootel kinnisvara-investeering
Saldo seisuga 31.12.2022		0
Ümber klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	6	2 042
Saldo seisuga 31.12.2023		2 042

Müügiootel kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mis plaanitakse müüa järgneva 12 kuu jooksul. Müügiootel kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglasest väärtusest.

Lisa 8. Varud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Müügi eesmärgil arendatav kinnisvara arendusprojekt
Saldo seisuga 31.12.2022		0
Ümber klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	6	8 700
Saldo seisuga 31.12.2023		8 700

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

Lisa 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2023	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta	Laekumistähtaeg 1 -5 aastat
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	10	2 521	2 521	0
Eeldatav krediidikahjum	10	-651	-651	0
Laenu nõuded		24	4	20
Intressinõuded		250	250	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	9 403	9 403	0
Finantsvarad kokku		11 547	11 527	20

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2022	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta	Laekumistähtaeg 1 -5 aastat
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu	10	2 412	2 412	0
Eeldatav krediidikahjum	10	-431	-431	0
Intressinõuded		11	11	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	28	9 228	9 228	0
Finantsvarad kokku		11 220	11 220	0

Nõuetes Mainor AS kontserni ettevõtete vastu sisaldub nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 9 340 tuhat eurot (31.12.2022: 9 154 tuhat eurot). 2023. aastal arvestati nõudelt intresse 186 tuhat eurot (2022: 186 tuhat eurot). Nõude intress on 3%. Nõue Smart City Group AS vastu laekus märtsis 2024.

Täiendav info ka lisas 28.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 10. Nõuded ostjate vastu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu	9	2 521	2 412
Eeldatav krediidikahjum	9	-651	-431
Kokku		1 870	1 981
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-431	-194
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõudeid	22	0	7
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	22	-244	-281
Lootusetuks tunnistatud nõuded		24	44
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	9	-651	-431

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		31.12.2023		31.12.2022	
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Maksuameti ettemaksukonto jääk		1	0	0	0
Käibemaks		276	0	197	0
Üksikisiku tulumaks		0	37	0	36
Sotsiaalmaks		0	61	0	57
Muud maksud		0	9	0	8
Kokku	17	277	107	197	101

Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse

Lisas toodu on asjakohane vaid Mainor Ülemiste AS konsolideeritud aruandes esitatud emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruande täiendava informatsioonina. Konsolideeritud finantsaruannetes on tütarettevõtte andmed esitatud rida-realt konsolideeritult.

Registrikood	Nimetus	Asukohariik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2023 (%)	Osaluse määr 31.12.2022 (%)
12804904	Öpiku Majad OÜ	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Eesti	Majutusteenuse osutamine	100 %	100%
12783421	Spacex Eesti OÜ	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	100 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2022	Omandamine	31.12.2023
Öpiku Majad OÜ	10 250	0	10 250
Ülemiste City Residences OÜ	432	100	532
Kokku	10 682	100	10 782

2023. aasta I kvartalis tegi emaettevõtte Mainor Ülemiste AS sissemakse tütarettevõtte Ülemiste City Residences OÜ vabatahtlikku reservi summas 100 tuhat eurot (2022: 430 tuhat eurot). 2024. aasta I kvartalis tegi emaettevõtte Mainor Ülemiste AS täiendava sissemakse summas 100 tuhat eurot omakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetega. Juhatuse otsusel ei konsolideerita Spacex Eesti OÜd grupi aruandesse, sest ettevõttel alates 2018. aasta juunist majandustegevust ei toimu ning 2023. aastal alustati likvideerimismenetlust, ettevõtte on registrist kustutatud veebruaris 2024.

Lisa 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Asukohariik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2023 (%)	Osaluse määr 31.12.2022 (%)
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Eesti	Kinnisvaraala- tegevus	49 %	49 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2022	Aktsiate tagasiost	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2023
Technopolis Ülemiste AS	58 855	-1 960	-1 539	2 448	57 804
	58 855	-1 960	-1 539	2 448	57 804

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2021	Aktsiate tagasiost	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2022
Technopolis Ülemiste AS	46 490	0	-1 495	13 860	58 855
	46 490	0	-1 495	13 860	58 855

Seisuga 31.12.2023 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 117 967 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste ASi osalus 57 804 tuhat eurot. 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.

Technopolis Ülemiste AS olulisemad finantsnäitajad:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Käibevara	5 964	9 626
Põhivara	213 645	215 248
Lühiajalised kohustised	5 461	5 845
Pikaajalised kohustised	96 181	98 917
Omakapital	117 967	120 112
Müügitulu	22 020	22 022
Ärikasum	10 739	31 462
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	5 527	28 803
Koondkasum	4 996	28 285

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

Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod pankades	8 645	10 830
Sularaha kassas	1	2
Kokku	8 646	10 832

Allpool olev tabel annab teavet kontserni sularaha ja lühiajaliste hoiuste krediidiriskipositsiooni kohta vastavalt kontserni osapoolte liigitusele Moody's Investors Service krediidiamenti krediidireitinguga:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Pangad krediidireitinguga A	7 963	10 614
Pangad krediidireitinguga B	682	216

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2023	31.12.2022
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	30 333 333	30 333 333
Aktsiate nimiväärtus (<i>eurodes</i>)	0,60	0,60
Aktsiakapital (<i>tuhandetes eurodes</i>)	18 200	18 200

Mainor Ülemiste AS aktsiakapital koosneb 30 333 333 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,60 eurot, mis jagunevad alljärgnevalt:

- Smart City Group, kellele kuulub 25 430 311 aktsiat
- LOGiT Eesti AS, kellele kuulub 4 903 022 aktsiat

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

Iga lihtaktsia annab selle omanikule õiguse saada dividende, kui need välja kuulutatakse ning osaleda aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolekutel toimuvatel hääletamistel ühe häälega aktsia kohta. Kontsern ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek kontserni kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel. Potentsiaalne tingimuslik tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel, on toodud välja lisas 27.

2023. aastal maksti aktsionäridele dividende summas 1 539 tuhat eurot (2022. aastal: 1 580 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 5,07 eurosentit (2022. aastal: 5,21 eurosentit aktsia kohta).

Vastavalt Mainor Ülemiste AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali kuni põhikirjas sätestatud piirmäärani. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. Mainor Ülemiste AS reservkapital ületab põhikirjas kehtestatud suurust 100 tuhande euro võrra.

Lisa 16. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	106 883	20 895	85 988	0
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Rendikohustis	284	71	213	0
Kokku	124 273	20 966	103 307	0

(tuhandetes eurodes)	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	103 169	12 489	90 680	0
Võlakirjad	15 000	10 000	5 000	0
Rendikohustis	372	88	284	0
Kokku	118 541	22 577	95 964	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 laenukohustised kajastatud lühiajalisena. Vastavalt kokkuleppele pangaga on laenude tagasimaksetähtajad 2024-2028. AS Mainor Ülemiste laenu lühiajaline osa 1 494 tuhat eurot pikendatakse 2024. aasta teisel poolaastal. 31.12.2022 oli laenukohustis 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 AS ja Luminor Bank AS sündikaadile 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.

Pangalaenude intressid jäävad vahemikku euribor + 1,9% - euribor + 4,95% (2022 euribor + 1,8% - euribor + 4,95%)

Laenude tagastamistähtajad on aastatel 2024-2028.

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 tuhande euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust

1,2 korda rohkem. Mainor Ülemiste juhatus otsustas rahuldada kõik märkimised ja suurendada emissiooni 12 106 tuhande euron. Võlakirjade pakkumise müügihind oli võrdne nominaalväärtusega ning võlakirjade fikseeritud intressimäär on 8,5% aastas. Võlakirjade emiteerimisest saadavaid vahendeid kasutati Ülemiste City linnakus uute projektide arendamiseks ja 2018. aasta aprillis emiteeritud Mainor Ülemiste 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 5 000 tuhande euro suurune tagamata võlakirjaemissioon lunastustähtajaga 10.06.2026 ja intressiga 4,75%.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ kinnistuid bilansilise väärtusega 204 410 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 17. Võlad hankijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	Lisa	31.12.2023	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		4 241	4 241	0
Muud võlad		842	675	167
sh intressivõlad		490	490	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	28	579	579	0
Finantskohustised kokku		5 662	5 495	167
Mittefinantskohustised				
Võlad töövõtjatele		265	265	0
Maksuvõlad	11	107	107	0
Mittefinantskohustised kokku		372	372	0
KOKKU		6 034	5 867	167

(tuhandetes eurodes)		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	Lisa	31.12.2022	12 kuud	1-5 aastat
Finantskohustised				
Võlad tarnijatele		2 004	2 004	0
Muud võlad		248	248	0
sh intressivõlad		248	248	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	28	528	528	0
Finantskohustised kokku		2 780	2 780	0

Mittefinantskohustised

Võlad töövõtjatele		224	224	0
Maksuvõlad	11	101	101	0
Tulevaste perioodide tulud		95	95	0
Mittefinantskohustised kokku		420	420	0
KOKKU		3 200	3 200	0

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Ülal olevate finantskohustiste tingimused:

- Võlad tarnijatele on intressi mittekanvavad võlakohustised mida tasutakse tavaliselt 14-60 päeva jooksul.
- Muud võlad on intressi mittekanvavad võlakohustised mida tasutakse keskmiselt 30 päeva jooksul.
- Intressivõlad tasutakse 30 – 180 päeva jooksul.
- Täiendav info seotud osapoolte kohta on toodud lisas 28.

Lisa 18. Saadud ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
	31.12.2023	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	1 684	1 089	595

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
	31.12.2022	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	977	567	410

Saadud ettemaksetena on kajastatud üürikuult saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele ning saadud ettemaksed müügi eesmärgil arendatavate kinnisvara arendusprojekte eest.

Lisa 19. Müügitulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Müügitulud kliendilepingutest			
Muu müügitulu		2 186	1 849
Haldusteenuste müügitulu		4 562	4 891
Müügitulud kliendilepingutest kokku		6 748	6 740
Renditulud			
Kasutusrendi tulu	26	11 394	9 504
Renditulud kokku		11 394	9 504
Müügitulu kokku		18 142	16 244

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Müügitulud kliendilepingutest			
Haldusteenuste müügitulu		4 562	4 891
Konverentsiteenuse müügitulu		117	102
Majutusteenuse müügitulu		842	869
Parkimise müügitulu		598	450
Valgusreklaami müügitulu		33	31
Ühekordsete teenuste müügitulu		596	397
Müügitulud kliendilepingutest kokku		6 748	6 740
Renditulud			
Kasvukontori üüritulu		191	287
Büroopinna üüritulu		7 994	6 077
Tootmispinna üüritulu		1 364	1 498
Muu pinna üüritulu		1 703	1 546
Garaazi üüritulu		142	96
Renditulud kokku		11 394	9 504
Müügitulu kokku		18 142	16 244

Lisa 20. Muud äritulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	4 584	12 961
Saadud hüvitised		9	0
Saadud leppetrahvid		13	232
Muud äritulud		8	5
Kokku		4 614	13 198

Lisa 21. Müügikulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Elektrienergia		-1 819	-2 531
Soojusenergia		-1 199	-1 283
Vesi – ja kanalisatsioon		-184	-171
Puhastusteenused		-1 208	-965
Riiklikud ja kohalikud maksud		-75	-72
Kinnisvara haldamise kulud		-951	-757
Muud kulud		-810	-623
Kokku		-6 246	-6 402

Lisa 22. Üldhalduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Mitmesugused bürookulud		-19	-21
Koolituskulud		-18	-17
Eeldatav krediidikahjum	9	-244	-274
Tööjõukulud		-1 140	-1 029
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-47	-1
Amortisatsioonikulu		-125	-155
Kindlustuskulud		-61	-41
Juhtimistasud		-360	-360
Panga teenustasud		-23	-63
IT kulud ja programmide haldus		-114	-92
Juriidilised-, arendus-, konsultatsiooni- ja muud kulud		- 1 641	- 1 376
Kokku		-3 792	-3 429

Lisa 23. Tööjõukulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>		01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Palgakulu		-945	-828
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks		-314	-277
Haigushüvitis		0	-6
Puhkusereserv		12	-9
Kokku		-1 247	-1 120
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale		22	20

Tööjõukulusid on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra summas 190 tuhat eurot (2022: 209 tuhat eurot), vaata ka lisa 6. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 28.

Lisa 24. Intressitulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Muud intressitulud		6	0
Muud intressitulud	28	247	257
Tulu tuletisinstrumentidelt		456	356
Kokku		709	613

Lisa 25. Intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Intressikulud laenudelt		-6 091	-2 400
Limiiditasud		-17	-9
Intressikulud rendikohustistelt		-17	-2
Intressikulud võlakirjadelt		-1 218	-788
Intressikulud tuletisinstrumentidelt		0	-100
Muud intressikulud	28	-25	-0
Kokku		-7 368	-3 299

Lisa 26. Kasutusrent

Kontsern kui rendileandja

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispindu.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2023	2022
Kasutusrenditulu	19	11 394	9 504
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		10 446	9 910
1-5 aasta jooksul		24 528	20 345
Üle 5 aasta		3 507	3 277
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	206 452	196 780

Mainor Ülemiste AS on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

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 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 Eesti tarbijahinnaindeksile (THI), kuid on ka erinevaid kokkuleppeid või kehtestatud piirmäär, mida ei või ületada.

Lisa 27. Tulumaks

(tuhandetes eurodes)	2023	2022
Jaotamata kasum	133 680	104 819
Aruandeperioodi kasum	7 937	30 400
Kasum enne maksustamist kokku	141 617	135 219
Arvestuslik tulumaks arvestatult 14% maksumäärale	0	0
Arvestuslik tulumaks arvestatult 20% maksumäärale	28 323	27 044
Arvestuslik tulumaks kokku	28 323	27 044
Aruandeperioodil väljakuulutatud ja makstud dividendid	1 539	1 580
Maksuvabalt edasi makstud dividendid	1 539	1 495
Maksustamisele kuuluvad dividendid 20% maksumäärale	0	34
Maksustamisele kuuluvad dividendid 14% maksumäärale	0	51
Arvestatud tulumaks 20% maksumäärale	0	-9
Arvestatud tulumaks 14% maksumäärale	0	-8
Aruandeperioodi tulumaksukulu	0	-17
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0,06%

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas 141 617 tuhat eurot (31.12.2022: 135 219 tuhat eurot). Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50¹ alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu osaliselt 14/86 ja osaliselt 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

2023. aastal saab äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 28 323 tuhat eurot (31.12.2022: 27 044 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 113 294 tuhat eurot (31.12.2022: 108 175 tuhat eurot). 2023. aastal väljamakstud dividendidelt Mainor Ülemiste AS täiendavat tulumaksu ei tasunud (2022: 17 tuhat eurot), sest väljamaksmisele kuulunud dividendide summa oli võrdne Technopolis Ülemiste AS saadud dividendidega (2022: 85 tuhande euro) võrra suurem.

Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega

Mainor Ülemiste ASi seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS läbi emaettevõtte Smart City Group AS
- Ettevõtte omanikud: Smart City Group AS (83,84%), Logit Eesti AS (16,16%)
- Technopolis Ülemiste AS

- Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
- Eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	Nõuded 31.12.2023	Kohustised 31.12.2023	Nõuded 31.12.2022	Kohustised 31.12.2022
<i>(tuhandetes eurodes)</i>				
Emaettevõte	9 340	0	9 154	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	64	579	74	528
Technopolis Ülemiste AS	19	172	16	103
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	103	1	0	2
Kokku	9 526	752	9 244	633

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes

	Ostetud teenused 2023	Müüdud teenused 2023	Ostetud teenused 2022	Müüdud teenused 2022
<i>(tuhandetes eurodes)</i>				
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	3 224	1 269	3 825	1 177
Technopolis Ülemiste AS	1 039	129	933	155
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	77	91	68	83
Kokku	4 340	1 489	4 826	1 414

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2023. aastal tehinguid tehti, 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 tehinguid tehti olid: Nets OÜ, Disain Pluss OÜ, RVVE Grupp OÜ, Nordic Financial Partners OÜ, Tooma Energia, Guide2Industry OÜ, Ekast AS, Ülemiste Center OÜ, Ülemiste Kirurgiikliinik AS.

Mainor AS on Mainor Ülemiste AS emaettevõtet Smart City Group ASi kontrolliv ettevõtte osalusega 83,84%.

Mainor AS ostis edasimüügi eesmärgil 20 000 tk Mainor Ülemiste AS võlakirju 2 000 tuhande euro eest.

Mainor AS on väljastanud garantii summas 4 050 tuhat eurot Mainor Ülemiste AS lepingujärgsete kohustuste tagamiseks.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted omavad 31.12.2023 seisuga Mainor Ülemiste võlakirju 645 tuhande euro ulatuses.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid investeeringuid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 701 tuhat eurot, (2022: 223 tuhat eurot).

Immateriaalse vara koosseisus olevaid investeeringuid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 25 tuhat eurot, (2022: 0 eurot).

Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 247 tuhat eurot (2022: 257 tuhat eurot) ja intressikulu 25 tuhat eurot (2022: 0 eurot) ning muid finantskuluseid 134 tuhat eurot (2022: 67 tuhat eurot).

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

Juhatus- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 334 tuhat eurot (2022: 251 tuhat eurot), alates 01.01.2023 muutus AS Mainor Ülemiste juhatus taas 3- liikmeliseks.

Lisa 29. Sündmused pärast aruandekuupäeva

12.02.2024 esitas 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 emaettevõttelt Smart City Group AS 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%.

Mainor Ülemiste AS nõue emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 9 340 tuhat eurot laekus märtsis 2024.

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

Lisa 30. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb avaldada konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades ka konsolideeriva majandusüksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Kõnealused kontserni emaettevõtte põhjaruanded ei ole emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded IAS 27 „Konsolideerimata finantsaruanded“ mõistes. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. emaettevõtte põhjaruannetes kajastatavate tütarettevõtete puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2023	31.12.2022
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	55 570	60 230
Materiaalne põhivara	117	189
Immateriaalne põhivara	38	38
Investeeringud tütarettevõtetesse	10 782	10 682
Müügiootel kinnisvarainvesteeringud	2 042	0
Varud	8 700	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering	57 804	58 855
Ettemaksed	262	55
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	28 560	26 552
Raha ja raha ekvivalendid	8 449	7 538
VARAD KOKKU	172 324	164 139
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	18 200	18 200
Kohustuslik reservkapital	1 920	1 920
Jaotamata kasum	93 447	81 723
Aruandeperioodi kasum	1 895	13 263
Omakapital kokku	115 462	115 106
KOHUSTISED		
Eraldised	172	161
Laenukohustised	50 962	47 464
Võlad hankijatele ja muud võlad	4 751	995
Saadud ettemaksed	973	413
KOHUSTISED KOKKU	56 862	49 033
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	172 324	164 139

Kasumi- ja muu koondkasumiaruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2023	2022
Müügitulu	6 118	6 433
Müügikulu	-2 423	-2 770
Brutokasum	3 695	3 663
Turustuskulud	-190	-282
Üldhalduskulud	-3 751	-3 505
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	2 448	13 860
Muud äritulud	2 340	555
Muud ärikulud	-20	-16
Ärikasum	4 522	14 275
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressitulud	1 276	1 271
Intressikulud	-3 548	-2 199
Muud finantstulud ja -kulud	-355	-67
Finantstulud ja -kulud kokku	-2 627	-995
Kasum enne maksustamist	1 895	13 280
Tulumaks	0	-17
Aruandeperioodi puhaskasum	1 895	13 263
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	1 895	13 263

Rahavoogude aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2023	2022
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Kasum enne maksustamist	1 895	13 280
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	117	145
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-2 287	-510
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	-2 448	-13 860
Muud finantstulud ja- kulud	355	67
Intressitulud	-1 276	-1 271
Intressikulud	3 548	2 199
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 004	1 487
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	981	0
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>	-119	1 537
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-45	-157
Kinnisvarainvesteeringute koosseisus oleva vara müük ja hoonestusõiguse seadmine	1 968	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-2 502	-1 656
Sissemakse tütarettevõtte omakapitali	-100	-430
Antud laenude tagasimaksed	0	185
Saadud intressid	66	86
Saadud dividendid	1 539	1 495
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 960	0
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>	2 886	-477
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	2 344	0
Saadud võlakirjade emiteerimisest	8 484	0
Tasutud võlakirjade lunastamisel	-6 378	0
Saadud laenude tagasimaksed	-941	-1 109
Rendi põhiosa maksed	-11	-15
Makstud intressid	-3 459	-2 258
Muud väljaminekud finantseerimistegevusest	-355	-165
Makstud dividendid	-1 539	-1 580
Dividendide tulumaks	0	-17
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>	-1 855	-5 144
<i>Rahavood kokku</i>	912	-4 084
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	7 538	11 622
Raha ja raha ekvivalentide muutus	912	-4 084
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	8 450	7 538

Omakapitali muutuste aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2022	18 200	1 920	83 303	103 423
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 01.01.2022	18 200	1 920	106 797	126 917
Aruandeperioodi kasum	0	0	13 263	13 263
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi muukoondkasum kokku	0	0	13 263	13 263
Makstud dividendid	0	0	-1 580	-1 580
Saldo 31.12.2022	18 200	1 920	94 986	115 106
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	50 980	50 980
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 682	-10 682
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	18 200	1 920	135 284	155 404
Aruandeperioodi kasum	0	0	1 896	1 896
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0
Aruandeperioodi muukoondkasum kokku	0	0	1 896	1 896
Makstud dividendid	0	0	-1 539	-1 539
Saldo 31.12.2023	18 200	1 920	95 343	115 463
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	55 636	55 636
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 782	-10 782
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	18 200	1 920	135 284	160 317

Erinevus konsolideeritud ja korrigeeritud konsolideerimata omakapitali vahel on tingitud Ülemiste City Residences OÜ negatiivsest omakapitalist 49 tuhat eurot (2022: 65 tuhat eurot), Mainor Ülemiste AS poolt Öpiku Majad OÜ kasuks seatud hoonestusõigusega seotud tehingutest.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mainor Ülemiste AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõlgis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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 arvestusekspertide 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 lahknab 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 audiitortevõtmise 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt 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 auditiprotseduure 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.

Tallinn, 26. aprill 2024



Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Kasumi jaotamise ettepanek

Mainor Ülemiste AS juhatus teeb ettepaneku jaotada kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta puhaskasum 7 937 tuhat eurot alljärgnevalt:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2023
Kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasum enne aruandeperioodi kasumi jaotamist	133 680
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale kantav aruandeperioodi kasum	7 937
Kontserni jaotamata kasum pärast aruandeperioodi kasumi jaotamist	141 617

Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2023- 31.12.2023
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 352
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 896
70101	Peakontorite tegevus	870
	Müügitulu kokku	6 118

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3352000	54.79%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1896000	30.99%	Ei
Peakontorite tegevus	70101	870000	14.22%	Ei