

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: TÜC Majad AS

registrikood: 11978111

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Sepise tn 7

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 53046992

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Kasutusrent	14
Lisa 7 Laenukohustised	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 10 Aktsiakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	19
Lisa 17 Intressikulud	19
Lisa 18 Intressitulud	19
Lisa 19 Tulumaks	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

2024. aasta alguses kuulus Technopolis Ülemiste AS 49 protsendilise osalusega AS-le Mainor Ülemiste ja 51 protsendilise osalusega Soomes registreeritud äriühingule Technopolis Holding Oy. 2024. a. 9. veebruaril sõlmisid Mainor Ülemiste AS, Technopolis Baltic Holding OÜ ja Technopolis Holding Oy aktsiate müügilepingu, millega Mainor Ülemiste AS ostis Technopolis Baltic Holding OÜ-lt 51% AS Technopolis Ülemiste hääleõiguslikest aktsiatest. 7.märtsil 2024 andis konkurentsiamet loa Mainor Ülemiste AS ja AS Technopolis Ülemiste koondumisele. Lepingu tulemusena on Technopolis Ülemiste AS uue ärinimega TÜC Majad AS Mainor Ülemiste AS 100%-lise osalusega tütarettevõtte.

Mainor Ülemiste AS ja endise Technopolis Ülemiste AS meeskonnad ühendati ja koondati 9 inimest. Klientidele ühtse ja kvaliteetsema teenuse pakkumiseks laiendati Mainor Ülemiste klientide- ja kinnisvarahaldussüsteeme Technopolise klientidele ja hoonetele. Vastavalt müügitehingule loobuti täielikult Technopolise kaubamärgist ning viidi kõik ühtse Ülemiste City kaubamärgi ja sümboolika alla.

Ettevõtte üürile antav pind on tänaseks hetkeks kasvanud ca 93 500 m². Seoses Euribori langusega langesid 2024. aastal TÜC Majad AS intressimäärad, mis on kinnisvaraarendajatele positiivse mõjuga ja võimaldab julgemalt kaaluda uute projektide investeringuid. Ettevõtte järgmisele planeeritavale arendusprojektile Viktor Masingu majale on väljastatud ehitusluba, mis valmides lisaks linnakusse ca 20 000 m² büroo-ja teeninduspindasid.

Mainor Ülemiste AS koos tütarettevõtetega Öpiku Majad OÜ ja TÜC Majad AS liigub järjest jätkusuutlikuma ettevõtluse poole. 2024. aastal arendati edasi andmepõhist Green City teenust, mida täiendati liikuvuse jalajälje infoga ja mis võimaldab linnaku ettevõtetel saada infot bürooga ning liikuvusega seotud jalajälje kohta. Lisaks Green City teenusele on TÜC Majad AS büroohooned LEED sertifitseeritud. 2020. aastal läks Ülemiste City, sealhulgas TÜC Majad AS hooned, üle rohelisele energiale. 2021. aastal toodi Ülemiste Citysse koostöös Utilitas ASiga kaugkütte ja jahutuse trassid.

2024.aastal värbas Mainor Ülemiste AS KPMG Eesti CISO teenusepakkujaks. Esimesel koostöö aastal kaardistati küberturbega seonduvaid riske, töötati välja küberturbega seonduvat dokumentatsiooni ja koolitati töötajaid. Tehnoloogiaarenduste osas alustati linnaku ülese turvalise hoonete vahelise võrgu loomist, mis katab ka TÜC Majad AS hooned.

Ettevõtte investeeris 2024. aastal kinnisvaraobjektidesse 691 tuhat eurot (2023: 712 tuhat eurot).

2024. aasta müügitulu oli 20 756 tuhat eurot (2023: 22 021 tuhat eurot), puhaskasumiks kujunes 1 295 tuhat eurot (2023: 4 996 tuhat eurot), millest kinnisvara ümberhindluse kahjum moodustas 4 773 tuhat eurot (2023: 2 315 tuhat eurot).

2025. aasta teises kvartalis alustame Lõotsa 6 ärihoone etapiviisilist renoveerimist. 2025. aastal jätkuvad ettevalmistused Lõotsa 1BC Masingu büroohoone ehituse alustamiseks, millega lisandub linnakusse 20 tuhat ruutmeetrit väljaüritavat büroopinda.

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururiskid. 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 TÜC Majad AS omakapitali ning tegevuse jätkuvuse.

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. Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõtte ei tekiks olulisi akumuleerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtte tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks

tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatist raha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. Laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustuse tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,3 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2024 seisuga täitis ettevõtte antud suhtarvud. Laenulepingutega võetud kohustuste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid enamikele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenu intressid on seotud euriboriga. Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Intressimäärad avaldavad olulist kaudset mõju kinnisvara väärtusele.

Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu emaettevõtja aktsionäridele. Ettevõtte kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Laenudega finantseerimised on planeeritud ja võetud arendusprojektide kaupa. Enne finantseerimise taotlust koostab ettevõtte projektile eelarve, kaalub hoolikalt selle mõju, samuti võttes arvesse intressiriski. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, vakantsuse määr, jne), siis ettevõtte püüab neid juba täita enne lepingu sõlmimist. Välised laenud kiidetakse heaks ettevõtte nõukogu poolt enne laenukohustise võtmist.

Olulisemad finantssuhtarvud	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	1,1	4,2
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	0,6	2,3
Käibe ärirentaablus (%)	34,7	48,8
Käibe puhasrentaablus (%)	6,2	22,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,0	1,1

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

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

Lühiajalise kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 992 319	4 596 580	2
Finantsinvesteeringud	2 000 000	0	3
Nõuded ja ettemaksed	1 075 654	1 367 887	4
Kokku käibevarad	5 067 973	5 964 467	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	209 524 827	213 645 162	5
Kokku põhivarad	209 524 827	213 645 162	
Kokku varad	214 592 800	219 609 629	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 762 501	2 762 501	7
Võlad ja ettemaksed	2 206 866	2 698 611	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 969 367	5 461 112	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	92 348 953	95 111 454	7
Võlad ja ettemaksed	1 032 361	1 070 111	8
Kokku pikaajalised kohustised	93 381 314	96 181 565	
Kokku kohustised	98 350 681	101 642 677	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	24 522 030	25 647 030	10
Ülekurss	2 485 923	2 599 970	
Oma aktsiad	0	-18 000 000	
Kohustuslik reservkapital	2 564 703	2 564 703	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 374 452	100 159 247	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 011	4 996 002	
Kokku omakapital	116 242 119	117 966 952	
Kokku kohustised ja omakapital	214 592 800	219 609 629	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	20 755 635	22 020 513	11
Muud äritulud	43 739	15 332	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 213 137	-7 133 748	13
Mitmesugused tegevuskulud	-2 281 781	-854 017	14
Tööjõukulud	-355 212	-993 668	15
Muud ärikulud	-4 742 221	-2 315 445	16
Ärikasum (kahjum)	7 207 023	10 738 967	
Intressitulud	120 213	82 997	18
Intressikulud	-5 514 622	-5 294 907	17
Muud finantstulud ja -kulud	-26 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 786 614	5 527 057	
Tulumaks	-491 603	-531 055	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 011	4 996 002	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 207 023	10 738 967	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	4 742 221	2 315 445	5,16
Kokku korrigeerimised	4 742 221	2 315 445	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	292 233	30 428	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-389 543	-385 210	
Kokku rahavood äritegevusest	11 851 934	12 699 630	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-743 752	-712 525	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 000 000	0	3
Laekunud intressid	120 213	82 997	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 623 539	-629 528	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 762 501	-2 762 501	7
Makstud intressid	-5 558 707	-5 266 580	17
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiosstmisel	0	-4 000 000	
Makstud dividendid	-3 019 845	-3 140 884	10
Makstud ettevõtte tulumaks	-491 603	-531 055	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 832 656	-15 701 020	
Kokku rahavood	-2 604 261	-3 630 918	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 596 580	8 227 498	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 604 261	-3 630 918	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 992 319	4 596 580	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	25 647 030	2 599 970	-14 000 000	2 564 703	103 300 131	120 111 834
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	4 996 002	4 996 002
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-3 140 884	-3 140 884
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-4 000 000	0	0	-4 000 000
31.12.2023	25 647 030	2 599 970	-18 000 000	2 564 703	105 155 249	117 966 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 295 011	1 295 011
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-3 019 844	-3 019 844
Muud muutused omakapitalis	-1 125 000	-114 047	18 000 000	0	-16 760 953	0
31.12.2024	24 522 030	2 485 923	0	2 564 703	86 669 463	116 242 119

Aksionäride otsuse kohaselt vähendati aruandeaastal TÜC Majad AS-i aktiikapitali oma aktsiate tühistamise teel 1 125 000 euro võrra. Aktiikapitali vähendamise raames väljamakseid ei tehtud. Täpsem info vt. lisa 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TÜC Majad AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. TÜC Majad AS kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel. Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2024.a ja lõppes 31. detsember 2024.a. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud eurodes. TÜC Majad AS majandusaasta aruanne on keskmise suurusega ettevõtja aruanne.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi nõudeid. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja muid sarnaseid kulutusi, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses, muutusega läbi kasumiaruande soetamisega seotud kulutusi. Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul välja kujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid (raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud) korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavaid asjaolusid. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi hoiuseid. Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi ärikasumit/-kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustuste 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab üüritulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub ettevõtteväliste professionaalsete

hindajate poolt antud hinnangul. Õiglase väärtuse arvutamise mudel põhineb iga kinnisvaraobjekti jaoks eraldi määratletaval rahavoo analüüsil, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulevaste rahavoogude prognoosid võtavad arvesse kõigi olemasolevate üüri- ja muude lepingute tingimusi ja (võimaluse korral) väliseid tõendeid, nagu turul kehtivad üürihinnad samas asukohas ja seisundis samalaadsete kinnisvaraobjektide eest, ning kasutades diskontomäärasid, mis väljendavad hetke turuhinnanguid rahavoogude summa ja laekumise ajaga seotud ebakindluse suhtes. 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. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata kulumit.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja (üürileandja)

Ettevõtte poolt sõlmitud üürilepingud on klassifitseeritud kasutusrendiks, kuna lepingutega ei ole antud üle kõiki olulisi vara omandiga seotud riske ja hüvesid. Kasutusrendist saadavat üüritulu kajastatakse üürilepingu perioodi jooksul tuluna lineaarselt, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini üüritava vara kasutamisest saadava kasu vähenemise ajalist jaotumist. Üüritulu teenimisel tekkinud kulutused kajastatakse kuluna. Üüritulu (v.a osutatud teenuste, nagu vara haldamise ja hooldamise eest laekunud tulu) kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt isegi siis, kui laekumine ei toimu ühtlaselt, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini üüritava vara kasutamisest saadava kasu vähenemise ajalist jaotumist. Üürilepingute läbiraakimise ja sõlmimisega tekkinud esmased otsekulutused kajastatakse lepinguperioodi jooksul kuluna, järgides samu põhimõtteid, mis üüritulu puhul.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustiste ning tuletisinstrumentide puhul. Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressitulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Juhul kui ettevõtte on küll kavatsus laenu pikendada või refinantseerida, kuid aruandekuupäevaks puudub kindlus selle kavatsuse realiseerumises (nt puudub laenu pikendamise või refinantseerimise kokkulepe), kajastatakse antud laenu lühiajalise kohustisena, isegi juhul kui pärast aruandekuupäeva laenu pikendati või refinantseeriti. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustist, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Muud võimalikud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt TÜC Majad AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on moodustatud kohustuslik reservkapital. 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 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. 31.12.2024 ületas TÜC Majad AS reservkapital põhikirjas kehtestatud suurus 112,5 tuhande euro võrra.

Tulud

Ettevõtte müügitulu koosneb üüritulust ning üüripindadega seotud kommunaalteenuste ja muude haldusteenuste tulust. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kinnisvarainvesteeringutest saadud üüritulu kajastatakse kasumiaruandes lepinguperioodi jooksul lineaarselt saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kulud

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

Ettevõtte finantskulud koosnevad eelkõige võetud laenude ja kapitalirendi intressikuludest. Laenukasutuse kulud, mis ei ole otseselt seotud kinnisvaraprojektide arendusega (ja mida ei kapitaliseerita arendatavate varade soetusmaksumusse), kajastatakse tekkepõhiselt kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised, maksumääraks oli 2024. aastal 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldus tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Alates 2025. aastast kohaldatakse dividendide väljamaksele maksumäär 22% ehk 22/78 dividendide netosummast.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 9.

Seotud osapooled

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

TÜC Majad AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtjat ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
- c) nõukogu ning juhatuse liikmeid;
- d) eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Oma aktsiad

Kui omakapitalina kajastatud aktsiakapital tagasi ostetakse, kajastatakse makstud tasu omakapitali vähendusena. Oma aktsiate tühistamisel vähendatakse ülekurssi ja jaotamata kasumit vastavalt tühistatud aktsiate arvu ja aktsiate koguarvu proportsioonile.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Kokku raha	1 992 319	4 596 580

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2023	0	
Soetamine	2 000 000	2 000 000
31.12.2024	2 000 000	2 000 000

Muu lühiajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud 6-kuulist hoiust lõpptähtajaga 12.03.2025 aastaintressimääraga 3,75%.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	893 478	893 478	
Ostjatelt laekumata arved	1 038 969	1 038 969	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-145 491	-145 491	
Nõuded seotud osapoolte vastu	67 433	67 433	20
Ettemaksed	114 743	114 743	
Tulevaste perioodide kulud	114 743	114 743	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 075 654	1 075 654	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 130 161	1 130 161	
Ostjatelt laekumata arved	1 288 675	1 288 675	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-158 514	-158 514	
Nõuded seotud osapoolte vastu	172 310	172 310	20
Ettemaksed	65 416	65 416	
Tulevaste perioodide kulud	65 416	65 416	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 367 887	1 367 887	

Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärset krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2024. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 11,5 tuhat eurot (2023: 34,0 tuhat eurot), vt. lisa 13. Iga konkreetse nõudega tegeletakse individuaalselt ja on sõlmitud kokkuleppeid maksegraafikute osas või antud menetlemiseks inkassoteenuse osutajale. Ettevõtte jälgib jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist kõigi nõuete lõikes. Nõuete laekumise tõenäosust

hinnatakse iga olulise nõude puhul eraldi, asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtjast mittekinnipidamine.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 178 082	1 178 082
Jääkmaksumus	1 178 082	1 178 082
Ostud ja parendused	180 760	180 760
Ümberliigitamised	-51 500	-51 500
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 307 342	1 307 342
Jääkmaksumus	1 307 342	1 307 342
Ostud ja parendused	17 485	17 485
31.12.2024		
Soetusmaksumus	1 324 827	1 324 827
Jääkmaksumus	1 324 827	1 324 827

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	214 070 000
Ostud ja parendused	531 765
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 315 445
Ümberliigitamised	51 500
31.12.2023	212 337 820
Ostud ja parendused	673 608
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 773 186
Muud muutused	-38 242
31.12.2024	208 200 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 950 446	14 914 750
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 274 926	4 441 059

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljaüritavaid ärihooneid ning arenduspotsiaaaliga kinnistuid. Kaksteist büroohoonet,

kauplus, kolm parkimismaja ja parklad asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüüritava büroo- ja kaubanduspinna kogumaht seisuga 31.12.2024 on 93 500 m2.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse ettevõttevälise professionaalse hindaja abiga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit, mis tugineb tulevaste perioodide oodatavale rahavoole, oodatavale inflatsioonimäärale, oodatavale vakantsusele ja kapitalisatsioonimäärale. Õiglase väärtuse leidmisel kasutati diskontomäära (WACC) 8,6-9,75% ja kapitalisatsioonimäära (Yield) 7,3%-8,5%.

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 0,7 miljonit eurot, eelmisel aruandeperioodil samuti 0,7 miljonit. Kõik kinnisvarainvesteeringud on seatud tagatiseks võetud pangalaenudele, vaata lisa 7. Õiglase väärtuse hindamise kahjumit vt. lisa 16.

Lisa 6 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	14 950 446	14 914 750	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	12 679 869	13 011 697	
1-5 aasta jooksul	18 493 446	19 358 129	
Üle 5 aasta	1 893 817	277 551	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	208 200 000	212 337 820	
Kokku	208 200 000	212 337 820	

Ettevõtte annab üürile büroo- ja kaubanduspinna endale kuuluvates hoonetes. Mittekatkestatavaks perioodiks loetakse määratud tähtajaga sõlmitud üürilepingute lõpptähtaega. Lepingute puhul, mille katkestamiseks on nõutav etteteatamise aeg, loetakse mittekatkestatavaks perioodiks etteteatamise aeg. Ettevõttes sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 3-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat, näiteks Riigi Kinnisvara AS-iga 2011. aastal sõlmitud 10-aastane leping Maksu- ja Tolliametis üüripinnale, mis hõlmab 12,2 tuhandet ruutmeetrit, mida 2022. aastal pikendati 6 aasta võrra. 2017. aastal sõlmiti 13 aasta pikkune üürileping Selver AS-iga 900 m2 suurusele kaubanduspinna Sepapaja tänav 2a. Leping tähtaaja lõppemisel ei pikene leping automaatselt. Pärast tähtaja möödumist võib leping muutuda tähtajatuks või siis pikendatakse lepingut, leppides kokku uued tingimused järgnevas üüriperioodiks. Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üldjuhul üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud Eesti tarbijahinnaindeksile (THI), kuid on sõlmitud ka erinevaid kokkuleppeid või kehtestatud piimäär, mida ei või ületada. 2023. aastal oli THI muutus 9,2%, mida rakendati 2024. aasta algusest üürilepingute puhul, kus hinnatõusu piirmäärasid pole kokku lepitud.

Lisa 7 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbank	95 111 454	2 762 501	92 348 953	0	6 kuu Euribor+1,75%	Euro	2026
Pikaajalised laenud kokku	95 111 454	2 762 501	92 348 953	0			
Laenukohustised kokku	95 111 454	2 762 501	92 348 953	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbank	97 873 955	2 762 501	95 111 454	0	6 kuu Euribor+1,975%	Euro	2025
Pikaajalised laenud kokku	97 873 955	2 762 501	95 111 454	0			
Laenukohustised kokku	97 873 955	2 762 501	95 111 454	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	208 200 000	212 337 820
Kokku	208 200 000	212 337 820

Kõik ettevõtte laenukohustised on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ja fikseeritud eurodes. Võetud pangalaenude tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 127 075 658 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 208 200 000 eurot (lisa 5), millega on tagatud laenulepingutest tulenevad kohustised.

Täpsem informatsioon aruandeaastal tasutud intresside kohta on kajastatud lisa 17.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	497 725	497 725	0	
Võlad seotud osapooltele	543 898	543 898	0	20
Maksuvõlad	176 232	176 232	0	
Muud võlad	64 794	64 794	0	
Intressivõlad	64 794	64 794	0	
Saadud ettemaksed	1 956 578	924 217	1 032 361	
Muud saadud ettemaksed	1 956 578	924 217	1 032 361	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 239 227	2 206 866	1 032 361	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 124 905	1 124 905	0	
Võlad töövõtjatele	227 539	227 539	0	
Võlad seotud osapooltele	239 181	239 181	0	20
Maksuvõlad	227 621	227 621	0	
Muud võlad	82 880	82 880	0	
Intressivõlad	82 880	82 880	0	
Saadud ettemaksed	1 866 596	796 485	1 070 111	
Muud saadud ettemaksed	1 866 596	796 485	1 070 111	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 768 722	2 698 611	1 070 111	

Kõik esitatud summad on kehtivate lepingutingimustega tagastamistähtaegade osas tasumisele kuuluvad diskonteerimata rahavood. Aruandeperioodi lõpust 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvate kohustuste summa, v.a intressikandvad võlakohustused, on võrdne nende bilansilise väärtusega.

Kirjel "Muud saadud ettemaksed" on kajastatud üürikelt saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele. Kirjel "Maksuvõlad" on kajastatud käibemaksu kohustus summas 174 607 eurot ja ettevõtte tulumaksu kohustus summas 1 625 eurot.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	67 602 181	84 334 886
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	19 067 282	20 820 363
Kokku tingimuslikud kohustised	86 669 463	105 155 249

Alates 2025. aastast kohaldub tulumaksuseaduse alusel ettevõtete poolt väljamakstavatele dividendidele maksumäär 22% ehk 22/78 dividendide netosummast.

Informatsioon aruandeperioodil aktsionäridele makstud dividendide kohta on avalikustatud lisa 10.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	24 522 030	25 647 030
Aktsiate arv (tk)	245 220 300	256 470 300
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

TÜC Majad AS aktsiakapital koosneb 245 220 300 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot. Iga lihtaktsia annab aktsionärile õiguse osaleda kasumi jaotamisel proportsionaalselt aktsionäri aktsiate arvule. Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek ettevõtte kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel. Võimalik maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel on toodud välja lisas 9.

Aruandeaastal maksti aktsionäridele 2023. aasta puhaskasumist dividende summas 3 019 845 eurot, makstud dividendi väärtus aktsia kohta oli 1,23 euro senti. 2023. aastal oli aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud 2022. aasta puhaskasumist dividende summas 3 140 884 eurot, makstud dividend aktsia kohta oli 1,22 euro senti. Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud. Aktsionäride otsuse kohaselt vähendati TÜC Majad AS-i aktsiakapitali oma aktsiate tühistamise teel 1 125 000 euro võtta. Aktsiakapitali vähendamise raames väljamakseid ei tehtud.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 755 635	22 020 513	
Kokku müügitulu	20 755 635	22 020 513	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	14 163 680	14 098 752	6
Parkimisteenuse tulu	786 766	815 998	
Konverentsi- ja muude teenuste tulu	1 951 985	3 277 368	
Kinnisvara haldusteenuste tulu	3 853 204	3 828 395	
Kokku müügitulu	20 755 635	22 020 513	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 459	14 308
Muud	41 280	1 024
Kokku muud äritulud	43 739	15 332

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Energia	-2 195 310	-2 491 018	
Elektrienergia	-1 486 927	-1 428 210	
Soojusenergia	-708 383	-1 062 808	
Veevarustusteenused	-73 895	-74 499	
Kinnisvara hooldus- ja halduskulud	-2 005 771	-1 675 107	
Maamaks	-42 656	-38 747	
Kindlustus	-62 274	-59 955	
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	-11 561	-34 028	4
Vahendustasud, maaklerteenused	-20 446	-27 071	
Siseruumide koristusteenused	-1 741 737	-2 236 761	
Muud	-59 487	-496 562	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 213 137	-7 133 748	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	-183 493	-215 236
Uurimis- ja arengukulud	-115 967	-302 946
Koolituskulud	0	-12 607
Juhtimisteenus	-1 601 383	0
Muud	-380 938	-323 228
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 281 781	-854 017

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	239 397	743 727
Sotsiaalmaksud	115 815	249 941
Kokku tööjõukulud	355 212	993 668
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	18

Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 20.

2024. a. 9. veebruaril sõlmisid Mainor Ülemiste AS, Technopolis Baltic Holding OÜ ja Technopolis Holding Oy aktsiate müügilepingu, millega Mainor Ülemiste AS ostis Technopolis Baltic Holding OÜ-lt 51% AS Technopolis Ülemiste hääleõiguslikest aktsiatest. Lepingu tulemusena omandas Mainor Ülemiste AS valitseva mõju AS Technopolis Ülemiste üle, uue ärinimega TÜC Majad AS. AS Technopolis Ülemiste töötajatest sõlmisid alates 2024. aasta maikuust Mainor Ülemiste AS-iga töölepingu üheksa töötajat. Seisuga 31.12.2024 ei ole TÜC Majad AS-is töötajaid.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-4 742 221	-2 315 445	5
Kokku muud ärikulud	-4 742 221	-2 315 445	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-5 514 622	-5 241 580
Muud intressikulud	0	-53 327
Kokku intressikulud	-5 514 622	-5 294 907

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	120 213	82 997
Kokku intressitulud	120 213	82 997

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 019 845	491 603	3 140 884	531 055
Eesti	3 019 845	491 603	3 140 884	531 055
Kokku	3 019 845	491 603	3 140 884	531 055

Dividendide maksustamisel on rakendatud madalamat maksumäära 14/86 ühele kolmandikule kolmel eelneval aastal välja makstud dividendide summast.

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	66 536	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	897	150 747
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	21 563
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 433	172 310
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	390 294	35 625
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	153 604	173 750
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18 060
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 746
Kokku võlad ja ettemaksed	543 898	239 181

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	213 130	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	332 222	864 982
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 860	210 729
Kokku müüdud	601 212	1 075 711

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 511 484	252 561
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 517 000	1 588 643
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 678	84 496
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 128	138 303
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 000	12 000
Kokku ostetud	4 093 290	2 076 003

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	125 758	143 470

2024. a. 9. veebruaril sõlmisid Mainor Ülemiste AS, Technopolis Baltic Holding OÜ ja Technopolis Holding Oy aktsiate müügilepingu, millega Mainor Ülemiste AS ostab Technopolis Baltic Holding OÜ-lt 51% AS Technopolis Ülemiste hääleõiguslikest aktsiatest. Tehingu tulemusena omandas Mainor Ülemiste AS alates 1. aprillist 2024 valitseva mõju AS Technopolis Ülemiste (praeguse nimega AS TÜC Majad) üle ja sai emaettevõtjaks. Kuni 31. märtsini 2024 oli lõplikku kontrolli omav emaettevõtte Technopolis Holding Oyj ja Mainor Ülemiste AS oli 49%-lise osalusega olulise osalusega omaniku staatuses. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud, samuti 2023. aastal. Seotud osapoolte kasuks ei ole panditud tagatisi ega antud garantiisid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2025

TÜC Majad AS (registrikood: 11978111) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URSEL VELVE	Juhatuse liige	31.03.2025
Rauno Mätas	Juhatuse liige	31.03.2025
STEN PÄRNITS	Juhatuse liige	31.03.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TÜC Majad AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud TÜC Majad AS (edaspidi ka: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt TÜC Majad AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas IESBA kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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 ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

31. märts 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

TÜC Majad AS (registrikood: 11978111) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 374 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 011
Kokku	86 669 463
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 669 463
Kokku	86 669 463

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	14373928	69.25%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	6381707	30.75%	Ei