

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Aktsiaselts Mainor

registrikood: 10099531

tänava/talu nimi, Lõõtsa 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 6207530

faks: +372 6101120

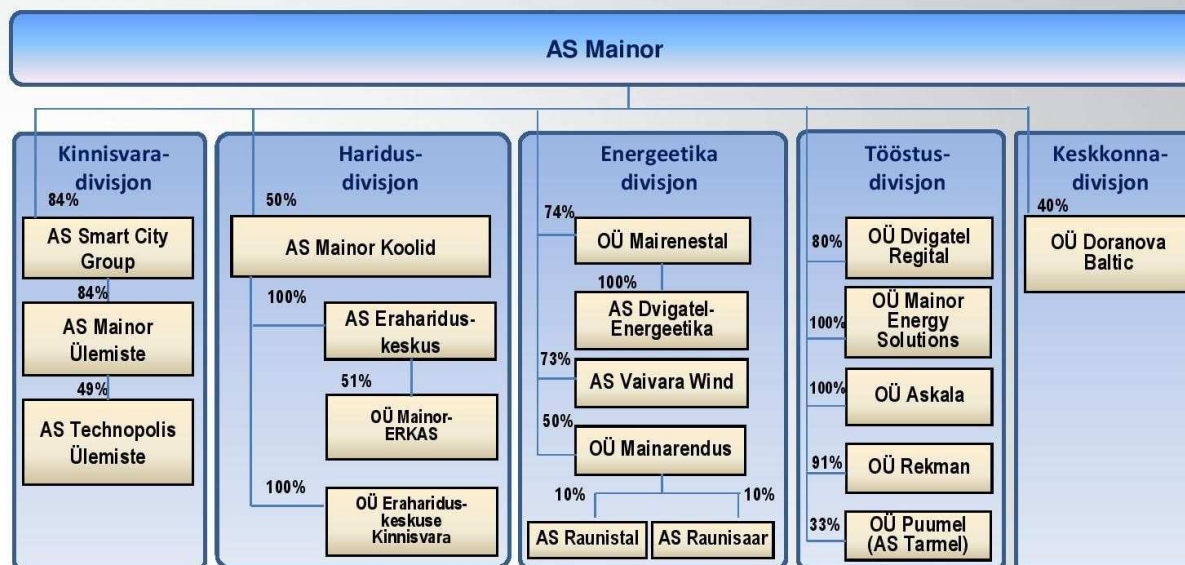
e-posti aadress: mainor@mainor.ee

veebilehe aadress: www.mainor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	10
Konsolideeritud bilanss	10
Konsolideeritud kasumiaruanne	12
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad	16
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	16
Lisa 2 Raha	20
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	20
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	22
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 8 Muud nõuded	23
Lisa 9 Varud	23
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 11 Materiaalne põhivara	25
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	26
Lisa 13 Kapitalirent	26
Lisa 14 Kasutusrent	27
Lisa 15 Laenukohustused	28
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 17 Eraldised	29
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	29
Lisa 19 Aktsiakapital	30
Lisa 20 Müügitulu	30
Lisa 21 Muud äritulud	31
Lisa 22 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	31
Lisa 23 Turustuskulud	31
Lisa 24 Üldhalduskulud	31
Lisa 25 Tööjõukulud	32
Lisa 26 Muud ärikulud	32
Lisa 27 Finantstulud ja -kulud	32
Lisa 28 Tulumaks	33
Lisa 29 Seotud osapooled	33
Lisa 30 Sündmused pärast bilansipäeva	33
Lisa 31 Konsolideerimata bilanss	34
Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne	35
Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37

Mainor kontserni struktuur



Ülemiste City
TARGA ARI LINN
SMART BUSINESS



EESTI
ETTEVÕTLUSKÕRGGKOO
MAINOR

MAINOR

Tegevusaruanne

2011. aastal Mainor kontsern tegeles eelkõige arendusprojektide ettevalmistamise ja realiseerimisega, vara kasutamise efektiivsuse suurendamisega. Põhitähelepanu oli suunatud Mainor Ülemiste kinnisvara arendusprojektidele ja tuuleenergeetikale, mis tulevikus võib muutuda kontserni üheks olulisemaks projektiks.

Kontserni vara kasutamise efektiivsust iseloomustavad näitajad paranesid kaks korda.

Jätkus tootmisettevõtete, eriti OÜ Askala moderniseerimine, mis loob eelduse tootmismahdade oluliseks suurendamiseks järgnevatel perioodidel. Tootmisettevõtted laiendasid kliendibaasi.

2011. aasta üks põhieesmärk oli strateegilise juhtimise juurutamine ja strateegiate uuendamine kontserni ettevõtetes. Tootmisettevõtetes rakendati kaasaegseid tootmisprotsesside juhtimise programme. Võeti tööle arendustegevust korraldavaid spetsialiste.

Kontserni 2011. aasta investeerimis- ja arendustegevus lähtus üldisest majanduskeskkonna paranemisest. Suurenesid investeeringud. 2011. aastal alustati ehitustegevusega AS-s Mainori Ülemiste ja AS-is Technopolis Ülemiste, millest AS Mainor Ülemiste omab 49%. Kuna suurenes üüritulu ja üüritavate pindade täituvus, saadi põhiline osa kontserni kasumist kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu arvelt.

Investeeringuteks kasutati pangalaene. Paranes likviidsus.

Tehtud investeeringud ja meetmed tootmise ümberkorraldamiseks on suunatud tulevikku ja lisakulutused ei andnud 2011. aastal osades ettevõtetes veel vajalikke tulemusi. OÜ Askala käibekasv jäi mõõdukaks. OÜ Rekman pidi leppima tagasihoidlike tulemustega, kuid vaatamata sellele loodi tugev kliendibaas ja eeldused positsioonide parandamiseks turul. OÜ Dvigatel Regital laiendas kliendibaasi ja tänu paindlikule kulude juhtimisele lõpetas

aasta kasumiga. AS Dvigatel Energeetika, kelle tegevuse tulemuslikkus on tihedalt seotud Ülemiste City kliendibaasi edukusega, saavutas samuti head majandustulemused.

Finantstulemused

Kontserni konsolideeritud käive oli 2011. aastal 11 508 tuhat eurot. Kontserni puhaskasum oli kokku 3 411 tuhat eurot, millest AS-i Mainor omanikele kuuluv kasum oli 1 942 tuhat eurot.

Kontserni töötajatele arvestati 2011. a töötasu 3 058 tuhat eurot, sh nõukogude ja juhatuste liikmete tasu 231 tuhat eurot. AS Mainor grupi ettevõtetes töötas 2011. aasta lõpul 267 inimest.

AS Mainor konsolideeritud bilansi olulisemad finantssuhtarvud:

Olulisemad finantssuhtarvud:	2011	2010
1. Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	5,97	2,16
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	4,73	1,80
3. Käibe ärirentaablus (%)	29,61	23,52
4. Käibe puhasrentaablus (%)	29,64	8,02
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	2,41	1,16
7. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-20,99	-14,39

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajalise kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Müügitulu juurdekasv (%) = (aruandeaasta müügitulu/aruandeaastale eelnenud aasta müügitulu – 1) x 100

Investeeringud

Kontsernis tervikuna investeeriti 2011. aastal 5 692 tuhat eurot ja investeeringud suurenesid. Põhiliselt toimusid ettevalmistustööd järgmiseks arendusetapiks. Peamine osa investeeringutest oli suunatud hoonete ja seadmete parandamisse. Vastavalt uuele detailplaneeringule moodustati uued katastriüksused Ülemiste City maa-alal, mis võimaldab alustada kaasaegseid büroo- ja tootmishoonetehitamist. Mainor Ülemiste AS ehitas uue tootmis- ja büroohoone Laser Diagnostic Instrument Ltd jaoks. Ehitatava hoone renditav pind on 1 239 m². Mainor Ülemiste investeeris hoonete ja seadmete parandamisse 1 036 tuhat eurot. OÜ Askala investeerimisprojekti järgi 2011. aastal renoveeriti büroo- ja olmeruumid ja viimistlustsehh ning soetati kaasaegne viimistlusliin.

Dividendid

Kontsernil ei ole püsivat ega kindlaksmääratud kohustust maksta oma aktsionäridele regulaarselt dividende. Juhatuse soovitusel kasumi jaotamiseks põhinevad finantstulemustel, käibekapitali nõuetel, investeerimisvajadustel ja strateegilistel kaalutlustel. Dividendide väljamaksmisel on eelisõigus B ja C aktsiaid omavatel aktsionäridel 15% ulatuses aktsia nimiväärtusest.

2011. aastal maksti dividende 383 tuhat eurot.

OLULISED SÜNDMUSED 2011. AASTAL

AS Mainor

Läbi aegade on ASi Mainor tegevusteks olnud koolitamine, konsulteerimine ja äriprojektide arendamine. Hetkel on Mainori põhitegevuseks Ülemiste City Targa Äri Linna arendamine, gruppi kuuluvate ettevõtete tegevuse strateegiline juhtimine, AS-i Erahariduskeskus (Mainori Kõrgkool) hariduskontserni juhtimises osalemine, tuuleenergeetika arendamine ning kinnisvara haldamine Tallinnas Paneeli 4 asuval kinnistutel

Olulised sündmused 2011. aastal.

1. 2011. a jaanuaris ostis AS Mainor AS-i Vaivara Wind 83 600 aktsiat (osalus 72,93%). AS Vaivara Wind alustas tuulepargi rajamise ettevalmistustöid;
2. 2011. a juulis ostis AS Mainor OÜ Puumel 33 % lise osaluse;
3. 2011.a septembris refinantseeriti DanskeBank Eesti Filiaalist võetud investeerimislaenu pikaajaliste SEB Panga laenudega.

AS Smart City Group

AS Smart City Group on ettevõtte, mis loob uut tüüpi ärikeskkondi Targa Äri Linna kontseptsiooni järgi. Ettevõtte tuumikomanikuks on AS Mainor (83,47%)

AS-i Smart City Group on tütaretevõtte AS Mainor Ülemiste, osalus 83,84%.

AS Mainor Ülemiste

Aktsiaselts Ülemiste City ärinimi on 2011. aasta jaanuaris muudetud aktsiaseltsiks Mainor Ülemiste.

2011. aastal ettevõtte tegeles eelkõige olemasolevate hoonete renoveerimise ja korda tehtud pindade väljaüürimisega. 2011.a lõpetati uue tootmis- ja büroohoone ehitamine Laser Diagnostic Instruments Ltd jaoks, kellega sõlmiti 10-aastane üürileping. Mainor Ülemiste AS investeeris 1036 tuhat eurot hoonete ja seadmete parandamisse, et muuta ettevõtluskeskkonda atraktiivsemaks ja efektiivsemaks. Kokku investeeriti 1,899 mln eurot. AS Mainor Ülemiste kinnisvarainvesteeringute väärtus on 41,83 mln eurot. AS Mainor Ülemiste osaluse väärtus Technopolis Ülemiste AS-is on 13,118 mln eurot ja see suurenes aasta jooksul 1,615 mln euro võrra. Mainor Ülemiste AS osales TUC-i aktsiakapitali laiendamises omapoolse sissemaksega summas 784 tuhat eurot, mis oli vajalik kinnistule Lõotsa 8 uue 10. korruselise büroohoone ehitamise rahastamiseks, kus alates 2013. aasta sügisest ruume üürib Maksu- ja Tolliamet. Arendati koostööd AS-iga Technopolis Ülemiste omavahelise teenustetaseme lepingu alusel.

Valmistati ette AS Smart City Group ja AS Mainor Ülemiste ühinemine, mis toimub seisuga 31.12.2011. Töötatakse välja Ülemiste City arengukava uut versiooni. Valmistati ette omakapitali kaasamist ja ettevõtte viimist Nasdaq OMX FirstNorth Tallinn börsile.

AS Mainor osutab juhtimis- ja konsultatsiooniteenuseid AS-ile Mainor Ülemiste.

OÜ Mairenestal

Mairenestal OÜ tegevusalad on varahaldamine, masinaehitus- ja energeetikaalased konsultatsioonid.

2011.a. kujunes firmale edukaks. Põhiülesandeks oli tütaretevõtete kasumliku tootmise ja tootmispotentsiaali stabiilsuse säilitamine ning tulevikustrateegia raames uudsete

innovaatiliste projektide, samuti kooperatsiooni arendamine kontserni tingimustes. OÜ Mairenestal on kaks 100%-lise osalusega tütarettevõtet: AS Dvigatel-Energeetika ja DV-Metall. OÜ Mairenestal OÜ konsolideerimata müügitulu oli 21 ja kasum 81 tuhat eurot.

AS Dvigatel-Energeetika

AS Dvigatel-Energeetika tegevusaladeks on elektrienergia ja vee müük ning kanalisatsiooniteenuste osutamine, elektri võrguteenuste osutamine jaotusvõrgu kaudu, elektritööd, ehitamine ja energeetiliste kommunikatsioonide korrashoid ja teenindus ning gaasipaigaldiste kasutamise järelevalve teenuste osutamine.

2010. aastast kuulub äriühing Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni (ETEA) liikmete hulka ning osaleb aktiivselt Tuuleenergia klatri tegevuses. 2011. a tegevusaasta kujunes firmale edukaks. Müügitulu oli 2011. a 1 735 tuhat eurot, kasum 89 tuhat eurot.

AS Vaivara Wind

AS Vaivara Wind põhitegevusalaks on tuuleenergiast elektrienergia tootmise projektide arendamine. 2011. majandusaastal oli äriühingu tegevus keskendunud ühe projekti arendamisele: Mustanina tuulepark Vaivara vallas Ida-Virumaal.

2011. aastal on alustati kogu projekti jaoks olulist tähtsust omavate tuulemõõtmistega. Selleks tuulepargi planeeritud asukohas on paigaldatud tuulemõõtmismastid ning sõlmitud konsultatsioonileping maailmas ühe juhtivamatest ekspertfirmadest konsultandiga tuulemõõtmiste ja tuuleenergeetilise ressursi hindamise ja prognoosimise vallas.

Teostati kogu tuulepargi planeeritud ala geodeetiline ülesmõõdistamine. Viidi läbi eelläbirääkimised tuulegeneraatorite tarnijatega. Aasta lõpus alustati läbirääkimisi finantsasutustega, nii Eestis kui ka väljaspool, eesmärgiga ehitada ülesse finantseerimise mudeltuulepargi ehituseks projektis ettenähtud vajalike investeeringute katteks.

AS Vaivara Wind 2011. aastal müügitulu ei olnud ja kahjumiks kujunes 15 tuhat eurot.

OÜ Dvigatel Regital

OÜ Dvigatel Regital tegevusaladeks on metallitööd: mustmetallist ja roostevabast terasest toodete valmistamine, metallide lõikamine ja toorikute valmistamine, pingitööd ning metallkonstruktsioonide tootmine. Toodang on orienteeritud peamiselt eriotstarbeliste metallkonstruktsioonide (ventilaatorid, filtrid, konteinerid, mahutid jms) tootmisele, peamiselt Skandinaavia ja Põhja-Euroopa energeetika, keskkonnasektori, mäetehnika jt. valdkondade ettevõtetele. Koos kontserni ettevõttega OÜ Mairenestal osaleb OÜ Dvigatel Regital Euroopa Liidu Teadusuuringute ning Tehnoloogia arendamise 7. raamprogrammis, kus on välja töötatud termokeemilisel protsessil töötava soojussalvesti.

2011. aastal katsetati Berliinis edukalt väljatöötatud seadet, millega töestati praktiliselt uue tehnoloogia elujõulisust ja sellest saadavat majanduslikku kasu. Seetõttu on Euroopa Teadusuuringute Rakendusamet otsustanud toetada ka Soojussalvesti Demoprojekti mis on aluseks edasiseks projekti kommersialiseerimiseks. OÜ Dvigatel Regitalile on selles projektis planeeritud seadme tootmisse juurutamine ja turunduseettevalmistamine Ida-Euroopas.

OÜ Dvigatel Regital 2011. a müügitulu oli 1 170 tuhat eurot ja kasum 14 tuhat eurot.

AS Mainor Koolid

AS Mainori Koolid (konsolideerimisgrupi emaettevõte) loodi 2010. aasta lõpul AS Erahariduskeskuse seniste omanike AS Mainori ja OÜ Tiskre Konsultatsioonide poolt

konsolideerimisgrupi ümberstruktureerimise, uute tegevusvaldkondade arendamise ning võimalike investorite kaasamise eesmärgil. Asutajad tasusid aktsiate eest mitterahalise sissemaksega suuruses 1 278 tuhat eurot. AS 2011. aasta lõpul müüs AS Erahariduskeskus 100% enda omanduses oleva OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara osa 725 000 euro eest AS Mainori Koolidele. Osa eest tasumine toimub järelmaksuga 6 aasta jooksul. Peale ülalnimetatud ümberkorraldusi on AS Mainori Koolide tütarettevõteteks AS Erahariduskeskus (emaettevõtte osa 100%) ja OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara (emaettevõtte osa 100%). AS Erahariduskeskuse asutusena tegutseb Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, mis on üliõpilaste arvult üks Eesti suurimaid ja mainekamaid era- ja rakenduskõrgkooli.

Konsolideerimisgrupi müügitulu 2011. aastal oli 3 490 tuhat eurot ja kahjum 319 tuhat eurot.

2011. majandusaastal olulisi investeeringuid ei tehtud. Väikesemahulised investeeringuid tehti AS Erahariduskeskuse IKT infrastruktuuri ning raamatukogu fondide suurendamiseks. 2011. aastal AS Mainori Koolid iseseisvat majandustegevust ei toimunud. Konsolideerimisgrupi ettevõtte AS Erahariduskeskus aasta keskmine põhikohaga töötajate arv oli 113 ja keskmine lepingulistel töötajatel arv 145. Töötajatele makstud töötasu kokku oli 2011. aastal 2 007 tuhat eurot, sh juhataja liikme tasud 92 tuhat eurot. Nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

AS Erahariduskeskus

AS Erahariduskeskus (edaspidi nimetatud EHK) tegevuse peamiseks tulemusteks:

1. EHK asutuse Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor (edaspidi EEK) üliõpilaste arv ning sellest tingituna ka äritulud on viimastel aastatel järjepidevalt langenud. Vastvõtt on kahanenud tingituna eelkõige gümnaasiumilõpetajate hulga vähenemisest ning tasuta õppimise võimaluste kasvust avalik õiguslikes ülikoolides ja riigi rakenduskõrgkoolides. 2011 aasta sügisel korrastati EHK struktuuri ja likvideeriti rohkem kui 20 ametikohta. Samuti suleti kolm kahjumiga töötavat EEK õppekeskust. Arvestatav kulude kokkuhoid on tekkinud siiski alles 2012. aasta algusest (1. kvartali ärikasum on ca 100 tuhat euro võrra suurem kui 2011 majandusaastal). Üliõpilaste arvu muutused on esitatud tabelites 1 ja 2. Üliõpilaste arvult on EEK Eesti suurim erakõrgkool ning asub kõigi kõrgkoolide pingereas kuuendal kohal.
2. EEK läbis edukalt üleminekuhindamiste esimese etapi. EEK-le omistati tähtsajatu õpetamisõigus ärianduse- ja halduse õppekavagrupis rakenduskõrghariduse tasemel ja 3. aastane õpetamisõigus ülejäänud õppekavagruppides. On alustatud ettevalmistusi üleminekuhindamiste teiseks etapiks 2013. aasta sügisel ja sellele järgnevas institutsionaalseks akrediteerimiseks.
3. AS Erahariduskeskus on 2010. ja 2011. aastal pühendanud olulist tähelepanu kvaliteedisüsteemi väljaarendamisele ja osalenud edukalt erinevates kvaliteediprojektides.
4. Täiendkoolituse ja muude lisategevuste käivet õnnestus säilitada ja kasumlikust kasvatada

Tabel 1: Üliõpilaste koguarv suuremates Eesti kõrgkoolides 2008-2011
(Koostatud haridus- ja teadusministeeriumi andmete põhjal)

Üliõpilaste arv	2008	2009	2010	2011
Tartu Ülikool	17 130	17 643	18 196	18 083
Tallinna Tehnikaülikool	13 122	13 430	13 883	13 975
Tallinna Ülikool	8 451	8 962	9 630	9709
Eesti Maaülikool	4 735	4 898	4 838	4 676
Tallinna Tehnikakõrgkool	2 680	2 860	3 054	3 101

Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	3 745	3 342	2 987	2 501
Tallinna Tervishoiu Kõrgkool	1 277	1 414	1 538	1 619
Estonian BusinessSchool	1 607	1 553	1 544	1 529
Eesti Kunstiakadeemia	1 170	1 199	1 220	1 222
Tartu Tervishoiu Kõrgkool	1 165	1 449	1 151	1 177
Tallinna Majanduskool	1 132	1 084	1 116	1 129
Tallinna Pedagoogiline Seminar	883	1 003	1 088	1 041
KOKKU	68 399	68 985	69 113	67 607

Tabel 2: Vastuvõtu dünaamika suuremates Eesti kõrgkoolides 2008-2011
(Koostatud haridus- ja teadusministeeriumi andmete põhjal)

Vastuvõtt	2008	2009	2010	2011
Tartu Ülikool	4 946	5 142	5 280	4 503
Tallinna Tehnikaülikool	3 791	3 703	3 609	3 454
Tallinna Ülikool	2 681	2 842	2 748	2 811
Eesti Maaülikool	1 370	1 432	1 273	1 226
Tallinna Tehnikakõrgkool	717	767	748	748
Tallinna Tervishoiu Kõrgkool	437	470	488	509
Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor	935	725	619	422
Estonian BusinessSchool	346	303	271	394
Eesti Kunstiakadeemia	330	330	308	311
Tartu Tervishoiu Kõrgkool	324	282	270	307
Tallinna Pedagoogiline Seminar	299	406	388	282
KOKKU	19 292	19 167	18 404	17 233

OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara

OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara suutis edukalt hallata ja üürida ruume Tartus (Pepleri 6), Pärnus (Rüütli 2), Tallinnas (Suur-Sõjamäe 10A) ja Paides (Pärnu mnt. 54). Tartus on kogu hoone üüritud AS-ile Erahariduskeskus, mille asutusena kasutab hoonet EEK. Pärnus on 3/4 hoonest üüritud AS-ile Erahariduskeskus ja 1/4 muudele ettevõtetele. Tallinnas on lisaks emaettevõtjale ruumid pikaajaliselt üüritud Ettevõtluse Toetamise ja Krediidi Haldamise SA-le Tallinna Ettevõtlusinkubaator. Paides asuva kinnistu ruume üüritakse lisaks emaettevõtjale ka toitlustusettevõtte.

OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara 2011. aasta majandustulemused olid rahuldavad. Müügitulu kahanes võrreldes eelmise aastaga 0,4% ning see moodustas 503 tuhat eurot. Ärikulude kasv oli 10,8%. Aruandeaasta puhaskasum oli 209 tuhat eurot ning see vähenes võrreldes eelmise aastaga 12%. Puhaskasumi vähenemise põhjuseks oli aasta jooksul oluliselt kasvanud kommunaalteenuste hinnatase. 2011. aastal suurenes oluliselt ettevõtte omakapital ning selle osatähtsus aasta lõpuks oli 43,7% kogukapitalist (eelmise aasta lõpul 36,3%).

OÜ-s Erahariduskeskuse Kinnisvara ei ole palgalist personali, seetõttu palgakulusid ja sellega kaasnevaid kulusid ei olnud, samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

OÜ Rekman

OÜ Rekman tegeleb ehitustarindite, so akende ja uste tootmise ning müügiga. 2011. aastal jätkus OÜ Rekman traditsiooniline äritegevus. Eesti ehitusturul tehakse koostööd suurte ehitusettevõtetega, samuti täideti väiketellimusi. Aktiivsemalt liiguti eksportturgudele. Tehti ettevalmistustöid vajalike sertifikaatide saamiseks ja puit-alumiinium akende tootmise

alustamiseks. Juurutatakse akende arvutamise programmi 3E look. Seoses suuremahuliste tellimuste saamisega on kavas investeerida õhu niisutussüsteemi.

OÜ Rekman 2011. aasta müügitulu oli 905 tuhat eurot ja kahjum 485 tuhat eurot.

OÜ Askala

OÜ Askala tegeleb männipuidust elukondliku mööbli tootmise ja müügiga. 2011. aastal jätkus OÜ Askala traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud müügmahu kindlustamine. Tegeleti uutele turgudele sisenemisel klientide leidmisega ja sobivate toodete arendamisega. 2011. aasta oktoobri alguses toimunud tulekahju tõi täiendavaid lisakulutusi. 2011. aasta tõi mõõduka käibekasvu, mis oli tingitud eelkõige ekspordist. OÜ Askala 2011. aasta müügitulu oli 2 757 tuhat eurot ja kahjumiks kujunes 483 tuhat eurot.

OÜ Mainarendus

OÜ Mainarendus kaudu osales AS Mainor tuuleparkide rajamise projektides Ida-Virumaal ja Hiiumaal.

OÜ-i Mainarendus ei olnud 2011. aastal müügitulu ja kasumiks kujunes 107 tuhat eurot.

KONTSERNI TEGEVUS 2012. MAJANDUSAASTAL

Kontserni põhitegevuseks 2012. aastal on uute arendusprojektide alustamine Mainor Ülemiste AS-is (kavas on lõpetada nelja korruselise büroohoone renoveerimine kinnistul Keevise 2, alustada kinnistul Sepise 10 asuva hoone renoveerimist ja suurendada üüritulu 16,7%) ning osalemine Technopolis Ülemiste AS-i poolt arendatavates projektides (kolme uue büroohoone ehitamine). Mainor Ülemiste AS alustab kinnistule Sepise 9 ehitatava büroohonete kompleksi projekteerimist. Kavas on ühendada Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS.

Viiakse ellu OÜ Askala tootmismahu suurendamise kava. Eesmärgiks on tagada OÜ Rekman ja OÜ Doranova Baltic kasumlik tegevus. AS Vaivara Wind jätkab tuulepargi rajamise ettevalmistustöid ehitusloa saamiseks.

Kavas on refinantseerida kontserni investeerimislaenu pikaajalisteks, kaasata vahendid omakapitali paigutusteks Technopolis Ülemiste AS-i arendusprojektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	306	2 680	2
Finantsinvesteeringud	13 374	0	3
Nõuded ja ettemaksed	1 572	1 598	4
Varud	605	437	9
Kokku käibevara	15 857	4 715	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 147	11 506	3,7
Nõuded ja ettemaksed	234	185	4,8
Kinnisvarainvesteeringud	45 304	39 807	10
Materiaalne põhivara	8 682	8 359	11
Immateriaalne põhivara	823	96	12
Kokku põhivara	56 190	59 953	
Kokku varad	72 047	64 668	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 654	1 409	15
Võlad ja ettemaksed	2 886	2 699	16
Eraldised	47	54	17
Kokku lühiajalised kohustused	6 587	4 162	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 771	6 009	15
Võlad ja ettemaksed	323	298	16
Eraldised	211	241	17
Kokku pikaajalised kohustused	8 305	6 548	
Kokku kohustused	14 892	10 710	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	10 430	10 430	19
Ülekurss	201	201	
Oma aktsiad	-7 188	-7 188	
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 020	31 922	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 942	481	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	38 448	36 889	
Vähemusosalus	18 707	17 069	

Kokku omakapital	57 155	53 958	
Kokku kohustused ja omakapital	72 047	64 668	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	11 508	14 565	20
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 221	-8 536	22
Brutokasum (-kahjum)	3 287	6 029	
Turustuskulud	-352	-418	23
Üldhalduskulud	-2 937	-4 004	24
Muud äritulud	4 034	2 649	21
Muud ärikulud	-625	-832	26
Ärikasum (kahjum)	3 407	3 424	
Finantstulud ja -kulud	-474	-2 084	27
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	574	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 507	1 340	
Tulumaks	-96	-173	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 411	1 167	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 942	481	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	1 469	686	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 407	3 424	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	607	866	11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-3	-6	
Muud korrigeerimised	-3 600	-1 897	10
Kokku korrigeerimised	-2 996	-1 037	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	215	-253	
Varude muutus	-169	174	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	253	-259	
Makstud intressid	-464	-1 682	
Kokku rahavood äritegevusest	246	367	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 326	-765	11,12
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1	480	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 897	0	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 218	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	9 269	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 138	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-285	-29	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	29	
Antud laenud	-129	-41	
Antud laenude tagasimaksed	37	323	
Laekunud intressid	22	55	
Laekunud dividendid	0	6	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 715	8 109	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 110	2 990	15
Saadud laenude tagasimaksed	-5 305	-6 162	15
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-182	-417	13
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-1 652	
Makstud dividendid	-422	-827	
Makstud ettevõtte tulumaks	-108	-236	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	2	22	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 095	-6 282	
Kokku rahavood	-2 374	2 194	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 680	486	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 374	2 194	

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	306	2 680	2
--	-----	-------	---

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Kokku
						Vähemussosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	10 430	201	-64	1 043	33 180	17 278	62 068
Vigade parandamise mõju	0	0	0	0	-493	-26	-519
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	10 430	201	-64	1 043	32 687	17 252	61 549
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	481	686	1 167
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	-7 124	0	0	0	-7 124
Makstud dividendid	0	0	0	0	-765	0	-765
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-869	-869
31.12.2010	10 430	201	-7 188	1 043	32 403	17 069	53 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 942	1 469	3 411
Makstud dividendid	0	0	0	0	-383	0	-383
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	169	169
31.12.2011	10 430	201	-7 188	1 043	33 962	18 707	57 155

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldinfo

AS Mainor 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS-i Mainor kontserni konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 2 alusel. Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2011 ja lõppes 31. detsembril 2011.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud tuhandetes eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Mainor Grupi 2011.a. konsolideeritud aruanne kajastab järgmiste ettevõtete majandustulemusi (vt ka skeem lk 3):

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

AS Mainor on Eestis registreeritud äriühing. Seisuga 31.12.2011 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt AS Mainor ja tema tütarettevõtted AS Smart City Group (konsolideeritud, tütarettevõtte AS Mainor Ülemiste), OÜ Mairenestal (konsolideeritud, tütarettevõtte AS Dvigatel-Energeetika ja DV Metall OÜ), OÜ Dvigatel Regital, AS Mainor Koolid (konsolideeritud, tütarettevõtte AS Erahariduskeskus, OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara), OÜ Rekman, OÜ Askala, OÜ Mairenger, OÜ Mainarendus, AS Vaivara Wind, OÜ Mainor Energy Solutions.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetega. Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit).

Arvelduskrediidi kasutatud osa kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuse koosseisus. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja fondiosakutesse kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses.

Sidusettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtete kaudu omatakse 20% kuni 50% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiastest või osakapitalist.

Investeeringud sidusettevõtetesse aastaaruande koostamisel on ümber hinnatud kapitali-osaluse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Emaettevõtte bilansis kajastatakse tütarettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Ettevõtte juhtkonna hinnangul vastab kapitaliosaluse meetod tütarettevõtete õiglasele väärtusele ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse kasumiaruandes kirjel Muud finantstulud-kulud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni 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 summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes muude ärikuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Faktooring

Faktooring on nõuete üleandmine (müük), kusjuures sõltuvalt faktooringilepingu tüübist on nõude ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõiguseta faktooring).

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui finantseerimistehingut, s.t nõude tagatisel võetud laenu: nõue kajastatakse bilansis kuni selle laekumiseni. Regressiõiguseta faktooringut kajastatakse kui nõude müüki. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või nõude allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas tehing tehti rahavoogude juhtimise või halbade nõuete riski maandamise eesmärgil.

Varud

Varusid omavad kontsernis AS Mainor, OÜ Rekman, OÜ Askala, AS Erahariduskeskus, AS Dvigatel Energeetika.

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kontsernis FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsetest tootmismahitudest lähtudes.

Varud on füüsiliselt inventeeritud.

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivaraks loetakse materiaalsel või immateriaalsel põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitgevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis eraldi kirjel käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval ümber tema õiglasesse väärtusesse, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumu–leeritud kulum. Olulisuse printsiibist lähtudes on materiaalse põhivarana arvele võetud vara, objektid soetusmaksumusega alates 640 eurot ning mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Bilansis kajastatud Erahariduskeskuse Kinnisvara OÜ kinnisvarainvesteeringud kajastatakse kontserni aruandes põhivarana, kuna kontserni siseselt ei vasta need kinnisvarainvesteeringu mõistele.

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

Äriühendustest eraldi omandatud immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

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

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

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	10 aastat
Masinad ja seadmed	3 aastat
Muu põhivara	3 aastat
Litsentsid, patendid	5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis vastavad põhivara mõistele ja bilansis kajastamise kriteeriumitele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes. AS Erahariduskeskuse bilansis põhivarana kajastatud raamatuid ei amortiseerita.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooniperioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara kuni tema kaetava väärtuseni.

Bilansis on immateriaalne põhivara kajastatud jääkmaksumuses.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulud) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuu-lub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Rendid

Kasutusrendina on kajastatud rendilepinguid, mida saab lõpetada lisanduvaid väljamakseid tegemata ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi maksed on kantud tekkepõhiselt kuludesse. Kapitalirendina on käsitletud renti, mis ei ole kasutusrent. Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustused on võetud bilansis arvele sõltuvalt nende tähtsusest. Kapitalirendi tingimustel renditud vara on kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumi võrra.

Finantskohustused

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Kõik teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud raamatupidamise aastaaruandes.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tingimuslikuks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Sihtfinantseerimine

Kontsern on lähtunud sihtfinantseerimise kajastamisel brutomeetodist. Brutomeetodi rakendamisel kajastatakse saadud sihtfinantseerimise tulu kasumiaruandes muu ärituluna, kulu kajastatakse vastava kuluna.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit vaid väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või omab olulist mõju teise osapoolle äriliste otsuste üle. Seotud osapooled on tütar- ja sidusettevõtted, aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed ja nende lähedased pereliikmed ning nende poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja AS-I Mainor ning tütarettevõtetele on tekkinud summale nõudeõigus.

Vastavalt RTJ 10 §46 kajastatakse liitumistasud tuluna perioodi jooksul, mil kliendid eeldatavalt liitumisega seotud teenust tarbivad.

Juhul kui teenuse müügi periood ei ole lepingus fikseeritud, siis võib osutada asjakohaseks liitumistasu kajastamine tuluna liitumisega seoses tehtud investeeringute (näiteks väljaehitatud torustiku) kasuliku eluea jooksul. Käesolevas aruandes liitumistasud kajastatakse tuluna samal perioodil täies ulatuses. Juhtkonna hinnangul liitumistasude kajastamine antud viisil on põhjendatud, kuna infrastruktuuri kasutajate arv ja aeg on seotud suure ebamäärasusega. Infrastruktuuri kasutatakse üle 30 aasta ning kasutaja võib igal ajal lõpetada kliendilepingut. Mittepõhitegevusest tulenevad tulud ja kulud, mis on tekkinud ühest ja samast või mitmest sa-masest tehingust ja mis ei ole eraldi võetavana olulised, on aruandes saldeeritud.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	3	7
Arvelduskontod	164	2 673
Tähtajalised hoiused	139	0
Üleöö deposiit	139	0
Kokku raha	306	2 680

AS Mainor arvelduskontod AS-is SEB Pank kuuluvad AS Mainor kontsernikonto koosseisu. Lisaks kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Smart City Group, AS Mainor Ülemiste, OÜ Askala, OÜ Dvigatel Regital ja AS Dvigatel-Energeetika arvelduskontod SEB pangas. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed kontserni arvelduslaenulepingust ja teiste kontsernikonto lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt.

AS-st SEB Pank saadud lühiajalist arvelduslaenu summas 1100 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2011 oli kasutatud 85 tuhat eurot ning mis on kajastatud kirjel lühiajalised laenukohustused.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2010	0	0	0	0	0
Soetamine	285	0	0	13 118	13 403
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-29	0	0	0	-29
31.12.2011	256	0	0	13 118	13 374
Kajastatud õiglases väärtuses	256	0	0	13 118	13 374

Kontsern kajastab gruppi kuuluva AS Mainor Ülemiste sidusettevõtte AS Tehnopolis Ülemiste aktsiaid lühiajaliste finantsinvesteeringuna, kuna vastavalt 25.märtsil 2010 sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on AS-le Mainor Ülemiste antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on AS-l Mainor Ülemiste õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks AS-le Mainor Ülemiste kuuluvad Technopolis Ülemiste aktsiad.

Kuna müügioptsiooni õigus seisuga 31.12.2011 on jõustunud ja aktsionäride lepingus on fikseeritud aktsiate õiglase väärtuse hindamise kokkulepe, mille järgi aktsiate väärtus ei saa olla väiksem kui Technopolis Ülemiste AS vara hinnang aruannete alusel, loeb juhatus põhjendatuks ja võimalikuks Tehnopolis Ülemiste aktsiate kajastamise bilansis seisuga 31.12.2011 lühiajalise finantsinvesteeringuna summa 13 118 tuhat eurot.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	967	954
Ostjatelt laekumata arved	1 494	1 407
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-527	-453
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	235	320
Muud nõuded	233	253
Laenunõuded	208	90
Muud lühiajalised nõuded	25	163
Ettemaksed	183	71
Aktsiate järelmaks	188	185
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 806	1 783

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	40	0	52
Käibemaks	63	28	0	37
Üksikisiku tulumaks	0	57	0	63
Sotsiaalmaks	0	110	0	119
Kohustuslik kogumispension	0	4	0	3
Töötuskindlustusmaksed	0	11	0	12
Aktsiisimaks	0	7	0	8
Ettemaksukonto jääk	172		320	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	235	257	320	294

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11432659	Smart City Group AS	Eesti	Kinnisvara haldus	83.47	83.47
11150843	Mairenestal OÜ	Eesti	Varahaldus	73.75	73.75
12028535	Mainor Koolid AS	Eesti	Varahaldus	50	50
10571152	Dvigatel Regital OÜ	Eesti	Metallitööd	80.25	80.25
10093586	Rekman OÜ	Eesti	Puidust uste ja akende tootmine	91.42	91.42
10725603	Askala OÜ	Eesti	Puidust mööbli tootmine	100	100
11092301	Mainarendus OÜ	Eesti	Varahaldus	50	50
11092519	Mairenger OÜ	Eesti	Varahaldus	100	100
11994297	Vaivara Wind AS	Eesti	Tuuleparkide rajamine	0	72.93
12131730	Mainor Energy Solution OÜ	Eesti	Mehaaniline metallitöötlus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Smart City Group AS	31 855	0	3 470	35 325
Mairenestal OÜ	2 411	0	59	2 470
Mainor Koolid AS	747	0	-159	588
Dvigatel Regital OÜ	350	0	11	361
Rekman OÜ	4	0	-4	0
Askala OÜ	209	0	-209	0
Mainarendus OÜ	2	0	53	55
Mairenger OÜ	3	0	0	3
Vaivara Wind AS	0	535	-11	524
Mainor Energy Solution OÜ	0	3	-3	0
Kokku	35 581	538	3 207	39 326

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Vaivara Wind AS	73	25.01.2011	535
Mainor Energy Solution	100	01.07.2011	3

Ühegi ettevõtte aktsiad ja osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11025428	Doranova Baltic OÜ	Eesti		40	40

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Puumel OÜ (Tarmel AS)*	33	07.07.2011	1 400

AS Smart City Group tütarettevõtte Mainor Ülemiste AS omab 49% AS Technopolis Ülemiste aktsiaid, mis on kajastatud konsolideeritud aruandes lühiajaliste finantsinvesteeringutena. (vt ka lisa 3)

OÜ Mainarendus omab 10% AS Raunistal ja AS Raunisaar aktsiatest.

* 05.10.2011 sõlmis AS Tarmel ühinemislepingu emafirmaga OÜ Puumel, kus AS Tarmel on ühendavaks firmaks. Ühinemine on heaks kiidetud AS Tarmel aktsionäride üldkoosolekul ja OÜ Puumel osanike koosolekul. Ühinemine registreeriti Äriregistris 10.04.2012.

Mainor AS konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2011 on kapitaliosaluse meetodil kajastatud osalus juba ühendatud sidusettevõttes (AS Tarmel).

Lisa 8 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	208	163	45	
Aktsiate järelmaks	188	16	172	
Kokku muud nõuded	396	179	217	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Aktsiate järelmaks	185	32	153	
Kokku muud nõuded	185	32	153	

Lisa 9 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	139	146
Lõpetamata toodang	87	76
Valmistoodang	362	208
Müügiks ostetud kaubad	17	7
Kokku varud	605	437

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	98 186
Ostud ja parendused	433
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 253
Müügid	-416
Muud muutused	-60 649
31.12.2010	39 807
Ostud ja parendused	1 897
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 600
31.12.2011	45 304

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 554	4 366
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	214	343
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	248

Sõltumatu hindaja hindas kontserni kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2011 rahavoo ja ehitusõiguse väärtuse põhjal. Kinnisvarainvesteeringute väärtuseks hinnati 45 304 tuhat eurot.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009						
Soetusmaksumus	2 159	10 427	2 133	966	435	16 120
Akumuleeritud kulum		-1 304	-779	-567		-2 650
Jääkmaksumus	2 159	9 123	1 354	399	435	13 470
Ostud ja parendused	0	18	70	4	10	102
Amortisatsioonikulu	0	-575	-191	-71	0	-837
Müügid	-50	0	6	-7	0	-51
Ümberklassifitseerimised	0	404	0	0	-436	-32
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	0	404	0	0	-404	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0		0	-32	-32
Muud muutused	-1 001	-3 008	-125	-151	-8	-4 293
31.12.2010						
Soetusmaksumus	1 108	7 338	2 048	648	1	11 143
Akumuleeritud kulum	0	-1 376	-934	-474	0	-2 784
Jääkmaksumus	1 108	5 962	1 114	174	1	8 359
Ostud ja parendused	0	57	696	470	10	1 233
Amortisatsioonikulu	0	-377	-138	-46	0	-561
Müügid	0	0	-36	0	0	-36
Muud muutused	0	0	-241	-72	0	-313
31.12.2011						
Soetusmaksumus	1 108	7 395	2 467	1 045	11	12 026
Akumuleeritud kulum	0	-1 753	-1 072	-519	0	-3 344
Jääkmaksumus	1 108	5 642	1 395	526	11	8 682

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	82	19	101	202
Akumuleeritud kulum	-35	-5	-27	-67
Jääkmaksumus	47	14	74	135
Ostud ja parendused	16	0	0	16
Amortisatsioonikulu	-10	-3	-14	-27
Mahakandmised			-51	-51
Ümberklassifitseerimised	0	0	32	32
Muud muutused	-8	-1	0	-9
31.12.2010				
Soetusmaksumus	76	16	81	173
Akumuleeritud kulum	-31	-6	-40	-77
Jääkmaksumus	45	10	41	96
Ostud ja parendused	76	5	692	773
Amortisatsioonikulu	-37	-3	-6	-46
31.12.2011				
Soetusmaksumus	152	21	773	946
Akumuleeritud kulum	-68	-9	-46	-123
Jääkmaksumus	84	12	727	823

Lisa 13 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	495	149	346	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	278	162	116	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Masinad ja seadmed	705	362
Muud varad	10	47
Kokku	715	409

Kontsern on soetanud kapitalirendi korras kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid seadmed, põhivara koosseisus olevaid masinaid ja seadmeid ning immateriaalset põhivara. Kapitalirendi intressimäär on 4,6-5,9 %, alusvaluutadeks on euro.

Lisa 14 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 469	4 317	20
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 755	1 282	
1-5 aasta jooksul	4 185	2 784	
Üle 5 aasta	7 211	43 748	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	41 830	36 196	
Kokku	41 830	36 196	

Kontsern on rendile andnud büroo - ja tootmispindasid. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu summas 1 469 (2010: 4317) tuhat eurot.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrendikulu	8	13	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	9	5	
1-5 aasta jooksul	12	3	

Lisa 15 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	1 917	1 917			4,3%	EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	1 917	1 917					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	9 013	1 588	7 425		2,2%-12,5%	EUR	2012-2017
Pikaajalised laenud kokku	9 013	1 588	7 425				
Kapitalirendikohustused kokku	495	149	346				
Laenukohustused kokku	11 425	3 654	7 771				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud	7 140	1 247	5 893		2,2-12,5%	EUR	2011-2017
Pikaajalised laenud kokku	7 140	1 247	5 893				
Kapitalirendikohustused kokku	278	162	116				
Laenukohustused kokku	7 418	1 409	6 009				

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 254	938	
Võlad töövõtjatele	256	622	
Maksuvõlad	257	294	5
Muud võlad	786	267	
Muud võlad ja ettemaksed	786	267	
Saadud ettemaksed	656	876	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 209	2 997	

Kirjel saadud ettemaksed on põhiosas AS-i Erahariduskeskus üliõpilaste poolt makstud õppemaks 601(2010: 845) tuhat eurot, sest vastavalt lepingutele tasutakse 68% õppemaksust sügissemestril.

Lisa 17 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2010	
Töövõime kaotuse kompensatsioon	314	-26	288	
Garantiitööde eraldis	7	0	7	
Kokku eraldised	321	-26	295	
	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Töövõime kaotuse kompensatsioon	288	-36		252
Garantiitööde eraldis	7		-1	6
Kokku eraldised	295	-36	-1	258

Eraldistena on kajastatud endistele AS-i Dvigatel töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensiooni tasumise kohustus eeldatavalt 2026. aastani arvestades Statistikaameti poolt avalikustatud eluigasid ja AS-is Rekman eraldist garantiitööde tegemiseks.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

Kontserni emaettevõtte AS-i Mainor laenude tagamiseks on seatud kinnistule Betooni 13/Paneeli 4 hüpoteek AS SEB Pank kasuks summas 3 195 tuhat eurot;

AS Mainor on andnud garantii AS-i UniCredit Bank kasuks AS-i Dvigatel Energeetika laenu tagamiseks summas 447 tuhat eurot ; AS-le SEB Pank OÜ Askala, OÜ Rekman, OÜ Doranova Baltic laenude tagamiseks summas 1 450 tuhat eurot, Sihtasutusele Kredex OÜ Dvigatel Regital ja OÜ Askala laenude tagamiseks summas 588 tuhat eurot; AS-le Swedbank AS Technopolis Ülemiste laenulepingust tulenevate nõuete tagamiseks summas kuni 3 000 tuhat eurot.

AS Mainor Ülemiste on andnud pangagarantii AS-i Dvigatel-Energeetika laenulepingust tulenevate kohustuste täitmiseks summas 1 118 tuhat eurot. Lepingu tähtaeg on 25.04.2015.a.

Seisuga 31.12.2011 olid AS-i Mainor Ülemiste omanduses olevad 107540398 Technopolis Ülemiste aktsiat panditud AS Swedbank kasuks Technopolis Ülemiste laenu tagamiseks.

Aktsiad vabastati pandist AS-i Swedbank poolt vastavalt kokkuleppele 13.02.2012.

Advokaadibüroo Lentsius&Talts esindab seisuga 31.12.2011 AS-i Mainor Ülemiste neljas üürnikega seotud pooleliolevates kohtumenetlustes. Kohtuvaidlustega ei kaasne kontsernile täiendavaid olulisi kulusid.

AS-i Erahariduskeskus Kinnisvara kinnistutele on seatud hüpoteegid summas 2 556 tuhat eurot AS-st SEB Pank ja AS-st Swedbank võetud laenude tagamiseks;

AS Erahariduskeskus on andnud garantiid summas 1010 tuhat eurot AS-i Erahariduskeskuse Kinnisvara laenude tagamiseks;

AS Dvigatel-Energeetika varale on seatud kommerts pant AS-i UniCredit Bank kasuks summas 1725 tuhat eurot;

OÜ Askala vallasvarale on seatud kommerts pandid summas 441 tuhat eurot AS-i SEB pank ja AS-i Mainor laenude tagamiseks;

OÜ Rekman vallasvarale on seatud kommerts pant 215 tuhat eurot AS-i SEB pank ja AS-i Mainor laenude tagamiseks.

Lisa 19 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	10 430	10 430
Aktsiate arv (tk)	104 302 534	16 319 800
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.64

2011. a konverteeriti AS-i Mainor omakapital eurodesse.

Enne konverteerimist oli AS-i Mainori aktsiakapitali üldsumma 163 198 tuhat krooni (10 430 tuhat eurot), mis jagunes 16319,8 tuhandeks aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

Seisuga 31.12.2011 on AS-i Mainor aktsiakapital 10430 tuhat eurot, mis jaguneb 104 302,5 tuhandeks aktsiaks nimiväärtusega 0,10 eurot. Nendest on B-eelisaktsiaid 5 539,6 tuhat tükki (iga aktsia annab 5 häält), C-eelisaktsiaid on 1 197,2 tuhat tükki (iga aktsia annab ühe hääle) ja A- lihtaktsiaid 97 565,7 tuhat tükki (iga aktsia annab ühe hääle).

B- ja C-aktsiad tagavad dividendide väljamaksmisel dividendide saamise eelisõiguse 15% ulatuses aktsia nimiväärtusest.

Põhikirja kohaselt on AS Mainor miinimumaktsiakapital 7 000 tuhat eurot ja maksimumaktsiakapital 28 000 tuhat eurot.

AS Mainor aktsiakapitali konverteerimiskanne eurodesse tehti Äriregistris 30.09.2011

2011. aasta jooksul maksti välja kokku 383,4 tuhat eurot dividende.

Lisa 20 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 707	11 583
Taani	1 898	1 938
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	417	712
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 022	14 233
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	480	193
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	6	139
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	486	332
Kokku müügitulu	11 508	14 565
Müügitulu tegevusalade lõikes		
rakenduskõrgkoolide tegevus, koolitus	3 484	4 300
enda või renditud kinnisvara üürileandmine	1 469	4 317
metalltoodete tootmine	1 170	786
puidust uste, akende ja mööbli tootmine	3 548	3 222
muud teenused	1 837	1 940
Kokku müügitulu	11 508	14 565

Lisa 21 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	98
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 737	2 271
Tulu sihtfinantseerimisest	122	203
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	44
Muud	169	33
Kokku muud äritulud	4 034	2 649

Tuluna sihtfinantseerimise all kajastub kontserni ettevõtte AS Erahariduskeskuse tegevuskulude sihtfinantseerimine Archimides SA-e poolt summas 106 tuhat eurot ja Eurashe 20 aastapäeva konverentsi kulude sihtfinantseerimine Eurashe poolt summas 16 tuhat eurot.

Lisa 22 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	-4 664	-4 241
Tööjõukulud	-2 231	-2 733
Amortisatsioonikulu	-473	-622
Muud	-853	-940
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 221	-8 536

Lisa 23 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Tööjõukulud	-101	-117
Reklaamikulud	-33	-51
Muud	-218	-250
Kokku turustuskulud	-352	-418

Lisa 24 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Tööjõukulud	-1 784	-1 339
Amortisatsioonikulu	-134	-243
Muud	-755	-761
Nõustamis- ja õigusabikulud	-264	-1 661
Kokku üldhalduskulud	-2 937	-4 004

2010.a nõustamis- ja õigusabikulud olid seotud osaluse müügiga Technopolis Plc-le.

Lisa 25 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-3 058	-3 114
Sotsiaalmaksud	-1 065	-1 028
Kokku tööjõukulud	-4 123	-4 142
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	267	260

Lisa 26 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-200
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-319	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-137	0
ebatõenäolised laekumised	-64	-422
Muud	-105	-210
Kokku muud ärikulud	-625	-832

Lisa 27 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-924
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	574	0
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-29	0
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	-29	0
Intressikulud	-431	-1 466
Intressikulu laenudelt	-431	-1 466
Muud finantstulud ja -kulud	-14	306
Kokku finantstulud ja -kulud	100	-2 084

Lisa 28 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustas 33 962 tuhat eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 132 tuhat eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 26 830 tuhat eurot.

Lisa 29 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	314	204		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	259	60	81	79

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	292	697		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	274	4	124	1 404

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	231	267

Tehinguks seotud osapooltega on tehingud omanikega, sidusettevõtjatega, juhtkonna liikmetega, nõukogu liikmetega, nende lähedaste pereliikmetega ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevate ettevõtetega.

AS Mainor hindas tütaretevõtte OÜ Rekman nõudeid alla summas 299 tuhat eurot.

Lisa 30 Sündmused pärast bilansipäeva

AS Mainor tütaretevõtte AS Smart City Group aktsionärid on astunud samme AS Smart City Group ja AS Mainor Ülemiste ühinemise kohta 2012. aastal;

AS Mainor ostis 2012. aprillis 50%-lise osaluse OÜ-st Mainarendus;

AS Mainor refinantseeris 2012. mais SEB-i laenu 1,4 mln eurot AS Krediidipangast võetud laenuga.

Lisa 31 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	25	1 824
Finantsinvesteeringud	255	0
Nõuded ja ettemaksed	1 293	1 397
Varud	1	2
Kokku käibevara	1 574	3 223
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	40 362	35 581
Nõuded ja ettemaksed	217	378
Kinnisvarainvesteeringud	3 474	3 611
Materiaalne põhivara	3	8
Kokku põhivara	44 056	39 578
Kokku varad	45 630	42 801
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 742	487
Võlad ja ettemaksed	101	249
Kokku lühiajalised kohustused	1 843	736
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 586	2 976
Võlad ja ettemaksed	2 267	2 005
Kokku pikaajalised kohustused	4 853	4 981
Kokku kohustused	6 696	5 717
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	10 430	10 430
Ülekurs	201	201
Oma aktsiad	-7 124	-7 124
Kohustuslik reservkapital	1 043	1 043
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 151	31 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 233	716
Kokku omakapital	38 934	37 084
Kokku kohustused ja omakapital	45 630	42 801

Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	407	759
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21	-144
Brutokasum (-kahjum)	386	615
Turustuskulud	-12	-5
Üldhalduskulud	-306	-791
Muud äritulud	5	27
Muud ärikulud	-442	-398
Ärikasum (kahjum)	-369	-552
Finantstulud ja -kulud	2 698	1 387
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 329	835
Tulumaks	-96	-119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 233	716

Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-369	-552
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	6
Muud korrigeerimised	436	390
Kokku korrigeerimised	441	396
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-158	-158
Varude muutus	1	195
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-105	-264
Laekunud intressid	37	47
Makstud intressid	-150	-423
Kokku rahavood äritegevusest	-303	-759
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1	-18
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	248
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-538	-1 023
Laekunud tütarettevõtjate müügist	32	5 485
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 354	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-285	0
Antud laenud	-398	-112
Antud laenude tagasimaksed	369	32
Laekunud dividendid	31	26
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 144	4 638
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 311	1 634
Saadud laenude tagasimaksed	-2 983	-2 069
Arvelduskrediidi saldo muutus	-167	50
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-34	-268
Makstud dividendid	-383	-831
Makstud ettevõtte tulumaks	-96	-212
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-374
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	648	-2 070
Kokku rahavood	-1 799	1 809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 824	15
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 799	1 809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25	1 824

Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	10 430	201	0	1 043	32 583	44 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	716	716
Makstud dividendid	0	0	0	0	-765	-765
Muud muutused omakapitalis	0	0	-7 124	0	0	-7 124
31.12.2010	10 430	201	-7 124	1 043	32 534	37 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 233	2 233
Makstud dividendid	0	0	0	0	-383	-383
31.12.2011	10 430	201	-7 124	1 043	34 384	38 934

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS PILVING	Juhatuse liige	07.06.2012
SIGNE SUURVÄLI	Juhatuse liige	07.06.2012
AARE PALOOTS	Juhatuse liige	08.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Mainor aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Mainor raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 10 kuni 37 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Auditi ulatust piiravad asjaolud

Meie ei ole auditeerinud seisuga 31.12.2011 ja 2010 aasta eest DV Metall OÜ, Tarmel AS (ühendatud Puumel OÜ-ga), Doranova Baltics OÜ, Mainor Energy Solutions OÜ, Mainor Erkas OÜ, Mainarendus OÜ, Mairenger OÜ konsolideerimise kaasatud raamatupidamise aruandeid ning meil puudus võimalus sooritada kontrolliprotseduure, millele tuginedes oleksime saanud veenduda nimetatud kuupäeva seisuga koostatud aruannete õigsuses. Mitteauditeeritud üksuste finantsnäitajad moodustavad 2% grupi bilansist ning 6% grupi puhaskasumist. Eeltoodud põhjustel meie ei avalda arvamust nimetatud konsolideeritud komponentide andmetele, mis on kaasatud konsolideeritud bilanssi, lõppenud perioodi grupi majandustulemustele, nendega seotud informatsioonile, mis on kajastatud lisades ning eelmise perioodi võrreldavatele finantsnäitajatele.

Auditi käigus meil ei ole olnud võimalik hankida piisavalt asjakohast auditi tõendusmaterjali konsolideerimisgruppi kuuluva Erahariduskeskus AS-i põhivaras kajastatud raamatute kohta ja seetõttu me ei avaldada oma arvamust põhivara olemasolu ja väärtuse kohta raamatute osas, mille jääkmaksumus bilansis seisuga 31.12.2011 on 122 tuhat eurot.

Konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete Askala OÜ ja Rekman OÜ netovara on seisuga 31.12.2011 alla Äriseadustikus määratud minimaalse summa. Emaettevõtte AS Mainor ei ole meile esitanud kinnitust tütarettevõtetele finantstoetuse võimaldamise kohta. Sellise asjaolu tõttu puudub meil piisav asjakohane auditi tõendusmaterjal omapoolse hinnangu kujundamiseks nende üksuste juhtkondade hinnangute üksuste tegevuse jätkuvuse põhjendatuse kohta ja meie ei avalda arvamust nende juhtkondade hinnangute kohta.

Juhtkonnaga eriarvamused

AS Smart City Group investering sidusettevõttesse OÜ Technopolis Ülemiste on kajastatud kapitaliosaluse meetodil summas 13 118 tuhat eurot, kuid kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna, mis ei ole kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga sidusettevõtetele investeringute kajastamise osas.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Auditi ulatust piiravad asjaolud“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud ja lõigus „Juhtkonnaga eriarvamused“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Aktsiaselts Mainor finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Dontševski

Vandeauditori number 248

Donoway Assurance OÜ

Auditoortettevõtja tegevusloa number 77

Narva mnt 13, 10151, Tallinn

08.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Mainor (registrikood: 10099531) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM DONTŠEVSKI	Vandeaudiitor	11.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 942
Kokku	33 962
Jaotamine	
Dividendideks	-347
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 615
Kokku	33 268

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	246000	60.44%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	161000	39.56%	Ei

Sidevahendid

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