

Mainor Ülemiste AS

2016. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2016

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

Registrikood: 10348595

aadress: Valukoja 8 Tallinn 11415 Harju maakond

Telefon: +372 53 046992

Põhitegevusala: enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Audiitor: Deloitte Audit Eesti AS

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

veebilehe aadress: www.mainorulemiste.ee

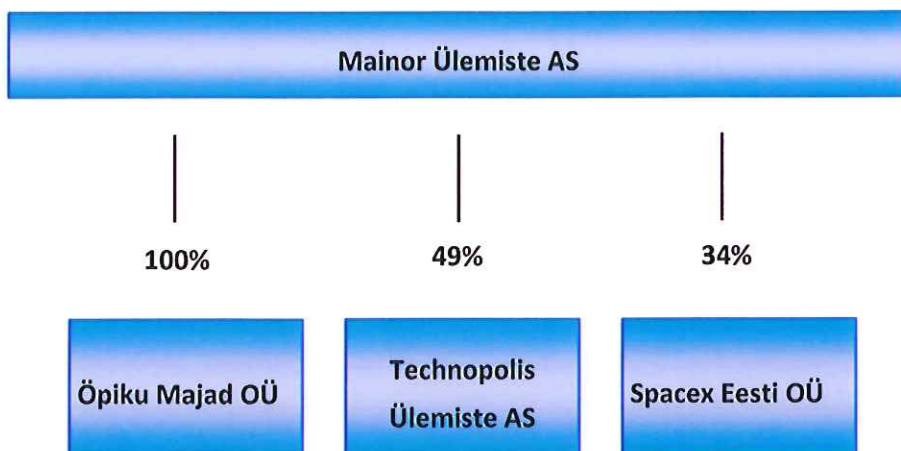
SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	6
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	7
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	11
Lisa 1. Aruandev üksus	11
Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine.....	11
Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	15
Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted	29
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine.....	30
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	35
Lisa 7. Materiaalne põhivara	36
Lisa 8. Immateriaalne põhivara	37
Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed	38
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu	39
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	39
Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse	39
Lisa 13. Investeeringud sidusettevõtetesse	42
Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid.....	43
Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital	43
Lisa 16. Võlakohustised	44
Lisa 17. Võlad ja ettemaksed.....	45
Lisa 18. Eraldised	46
Lisa 19. Müügitulu	46
Lisa 20. Muud äritulud.....	46
Lisa 21. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	47
Lisa 22. Turustuskulud.....	47
Lisa 23. Üldhalduskulud.....	47
Lisa 24. Tööjõukulud.....	48

Lisa 25. Muud ärikulud	48
Lisa 26. Intressikulud	48
Lisa 27. Muud finantstulud ja -kulud	49
Lisa 28. Kasutusrent	49
Lisa 29. Tingimuslikud kohustised	50
Lisa 30. Tehingud seotud osapooltega	50
Lisa 31. Sündmused pärast bilansipäeva	51
Lisa 32. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne	52
Lisa 33. Konsolideerimata koondkasumiaruanne	53
Lisa 34. Konsolideerimata rahavoogude aruanne	54
Lisa 35. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	55
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	56
Kasumi jaotamise ettepanek	58
Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	59

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur



2016. aastal tegeles ettevõtte eelkõige Ülmiste City arendamisega, sh hoonete ehitamise ja renoveerimise, uute ja korda tehtud pindade väljaüürimisega ning kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega.

Valmis Eesti suurima kontorihoone, ligi 41 000 m² brutopindalaga Öpiku Maja paaristornide I hoone, kus on 14 300 m² üüritavat pinda. Hoone omab LEED Gold sertifikaati ning vastab B-energiaklassile. Hoone suurim üürnik on ABB AS, kes üürib nelja korrust. 2016. aastal alustati Öpiku majad II hoone ehitamise ettevalmistustöödega ehk pinnase ja paekivi eemaldamisega. Öpiku maja II hoone valmib 2018. aasta augustis. Seejärel ületab Ülemiste City kontoripindade maht 120 000 m², olles nii kasvanud Baltikumi suurimaks kontorilinnakuks. Kehtestati kinnistute Valukoja 8/Sepise 9 detailplaneering, ehitamaks Öpiku Maja II hoone koos parkimismajaga. Lisaks ehitatakse kinnistul Sepise tn 8 asuvasse hoonesse viiekorruseline parkimismaja, mida ühendab Öpiku majad II hoonega galerii.

Anti üürile pinnad Valukoja 7/1 ja Valukoja 7/2 kinnistule ehitatud ärihoones ning kinnistul Valukoja 25 renoveeritud hoones. Valmistati ette täiendavad tootmispinnad 2 250 m² hoones Sepapaja 10 ankurüürnikule First in Service OÜ. Sõlmiti leping My Fitness AS-iga, renoveerimaks kinnistul Sepise 10 asuv hoone spordiklubiks, mis valmib 2017. aasta aprillis. Spordiklubisse rajatakse kaks rühmatreeningusaali, jõusaal ning ujula, kus on muuhulgas 3 ujumisrajaga 25 m basseini. Lõpetati kinnistul Valukoja 10 asuva kolmekorruselise hoone renoveerimine, kus 2017. aasta algul alustas tegevust Gourmet Coffee OÜ restoran Juur. Osaliselt ehitati valmis teelõik Sepise tänav T3, mis asub Öpiku Maja, Gourmet Coffee ja MyFitnessi hoonete vahel.

2014. aastal väljastatud projekteerimistingimuste lähtuvalt alustati Valukoja 10 projekteerimist, kuhu tuleb majutus- ja büroohoone. Valminud on eelprojekt. Alustati Valukoja 7 ja piirnevate kinnistute detailplaneeringuga eesmärgiga muuta maa sihtotstarve tootmismaast ärimaaks. Hoonesse aadressil Suur-Sõjamäe 10 projekteeritakse hostelit, mis peab eelkõige kindlustama Ettevõtluskõrgkool Mainor tudengite vajadused. Laiendati Valukoja 7/Ida parklat. Värviti hoone Suur- Sõjamäe 14b fassaad.

100% osalusega tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ omakapitali suurendati 2 575 tuhande euro võrra mitterahalise sissemaksega, milleks olid aadressidel Valukoja 10 ja Sepise 10 asuvad kinnistud koos nende oluliste osade ja päraldistega.

Kokku investeeriti 2016. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 16 034 tuhat eurot. Laenu võeti 2016. aastal 20 628 tuhat eurot, millest vanade laenude refinantseerimiseks kasutati 6 571 tuhat eurot ja investeringute katteks 14 056 tuhat eurot. Kapitali kaasamiseks Ülemiste City ärilinnaku jätkuvaks arendamiseks viidi lõpuni 2015. aastal väljakuulutatud 5 000 tuhande euro suurune võlakirjaemissioon summas 849 tuhat eurot.

Keskmine üürihind tõusis 36% võrra. Mainor Ülemiste AS-i kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on 84 810 tuhat eurot ja suurenes võrreldes eelmise aastaga 17 680 tuhat eurot. Mainor Ülemiste AS-i 49% osaluse väärtus sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS on 27 629 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 2 634 tuhande euro võrra. Sidusettevõttelt Technopolis Ülemiste AS saadi dividende 868 tuhat eurot. Arendatakse edasi Ülemiste City arengukontseptsiooni, mille eesmärk on muuta linnak mitmeotstarbeliseks ja elavaks asumiks, mis sobib niihästi töötamiseks, elamiseks kui puhkamiseks. Linnaosa eesmärgiks on tõusta suurimaks teadmiste tuginevaks majanduskeskkonnaks Baltimaades ja kasvada 2025. aastaks ööpäevaringselt toimivaks multifunktsionaalseks linnakuks, mis ühendab 15 tuhat töötajat ja 5 tuhat elanikku.

Koos ettevõtetega Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS ja Ülemiste Center OÜ töötatakse välja linnaväljaku kontseptsiooni, mis ühendab ehitatava Rail Balticu reisiterminali kaubandus- ja meelelahutuskeskuste, Tallinna lennujaama ja teiste piirkonna arendustega. Alustati tulevikus ehitatava Rail Balticu terminali kõrval asuvate kinnistute Suur-Sõjamäe 6a, 8a, 10 detailplaneeringuga, kuhu rajatakse paljufunktsionaalsed hooned ca 40 000 m² maapealse brutopinnaga. Tallinna linn alustas Ülemiste Cityt läbiva Lennujaama trammiliini ehitamist, mis valmib 2017. aasta sügisel ning võimaldab inimestel liigelda mugavalt ja aega säästes.

Alustati Sepapaja 10 hoone arhitektuurilist planeerimist, KOKO arhitektide poolt valmis kolmiktorni eskiis.

2016. mais allkirjastasid Tallinna Tehnikaülikool, Ettevõtluskõrgkool Mainor, Tallinna Teaduspark Tehnopol, Technopolis Ülemiste AS ja Mainor Ülemiste AS koostöölepingu, millega viis organisatsiooni ühendavad jõud, et tõsta Eesti rahvusvahelist tuntust tehnoloogiariigina, tuua riiki suuri rahvusvahelisi ettevõtteid ning kasvatada teadus- ja arendustegevuse alast koostööd Eesti kõrgkoolide ja ettevõtete vahel. Koostöölepingu raames moodustati töögrupid (rahvusvaheline turundus, inkubatsiooni teenus, kinnisvara, haridus)

2016. aastal jätkus Ülemiste City identiteedi elluviimine. Tähtsamate sissesõiduteede äärde paigaldati Ülemiste City sümbolikaga valgustatavad metallist tähised. Toimus traditsiooniline Ülemiste City Festival, millest võttis osa umbes 2 tuhat inimest nii linnakust kui ka teistest Tallinna linnaosadest. Keskenduti Smart City lahenduste piloteerimisele ja juurutamisele (eelkõige parkimislahendused).

Omanikele maksti dividende 790 tuhat eurot.

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas aasta lõpu seisuga 17 töötajat, kellele on arvestatud kokku tasu 441 tuhat eurot (2015: 410 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 124 tuhat eurot (2015: 111 tuhat eurot). Vaata ka lisa 24 ja 30.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2016. aastal 5 729 tuhat eurot (2015: 5 084 tuhat eurot), muud äritulud 1 765 tuhat eurot (2015: 846 tuhat eurot) ja puhaskasum 6 417 tuhat eurot (2015: 5 478 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital on 84 255 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2016	31.12.2015
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	7,9%	7,2%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	5,4%	5,4%
Käibe ärirentaablus (%)	125,1%	116,8%
Käibe puhasrentaablus (%)	112,0%	107,8%
Dividenditase (%)	14,4%	10,2%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

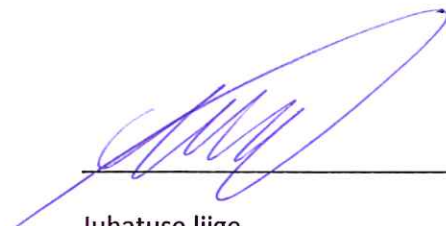
Dividenditase (%) = makstud dividendid / eelmise aasta puhaskasum x 100

Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

31.12.2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande heakskiitmisega kinnitab juhatus lehekülgedel 7 kuni 55 esitatud Mainor Ülemiste AS-i ja temaga seotud ettevõtete andmete õigsust ja täielikkust, sh seda, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kontserni finantsseisundit, rahavoogusid ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (10.04.2017), on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtte on jätkuvalt tegutsevad

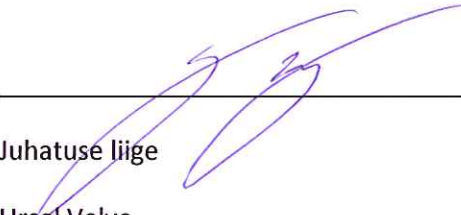
Mainor Ülemiste AS 2016. aasta majandusaasta aruanne on allkirjastatud 10.04.2017:


Juhatuse liige

Margus Nõlvak


Juhatuse liige

Rein Suurväli


Juhatuse liige

Urvel Velve

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
VARAD			
Kinnisvarainvesteeringud	6	84 810	67 130
Materiaalne põhivara	7	97	87
Immateriaalne põhivara	8	14	19
Nõuded ja ettemaksed	9	10 913	10 583
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	13	27 629	24 995
Raha ja raha ekvivalendid	14	6 989	5 878
VARAD KOKKU		130 452	108 692
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	15	19 200	19 200
Reservkapital		1 920	1 920
Jaotamata kasum		56 718	52 031
Aruandeperioodi kasum		6 417	5 478
OMAKAPITAL KOKKU		84 255	78 629
KOHUSTISED			
Eraldised	18	250	256
Laenukohustised	16	42 693	27 659
Võlad ja ettemaksed	17	3 254	2 148
KOHUSTISED KOKKU		46 197	30 063
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		130 452	108 692

Lisad lehekülgedel 11 - 55 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2016	2015
Müügitulu	19	5 729	5 084
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21	-1 932	-1 592
Brutokasum		3 797	3 492
Turustuskulud	22	-208	-209
Üldhalduskulud	23	-1 683	-1 381
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest	13	3 502	3 205
Muud äritulud	20	1 765	846
Muud ärikulud	25	-9	-17
Ärikasum		7 164	5 936
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressikulud	26	-1 392	-870
Muud finantstulud ja -kulud	27	645	422
Finantstulud ja -kulud kokku		-747	-448
Kasum enne maksustamist		6 417	5 488
Tulumaks		0	-10
Aruandeperioodi puhaskasum		6 417	5 478
Aruandeperioodi koondkasum		6 417	5 478
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		6 417	5 478

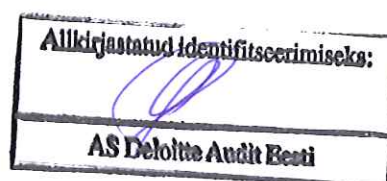
Lisad lehekülgedel 11 - 55 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2016	2015
Rahavood äritegevusest			
Kasum enne maksustamist		6 417	5 488
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	54	30
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	7	0	2
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-1 758	-838
Muud korrigeerimised		103	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt		-3 502	-3 205
Muud finantstulud ja- kulud		-645	-422
Makstud intressid ja muud finantskulud		1 392	870
Tulumaks dividendidelt		0	10
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-741	-25
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 571	60
Rahavood äritegevusest kokku		2 891	1 970
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	7	153	17
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7	-207	-107
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	6	-15 922	-8 182
Antud laenud	9	-36	-47
Antud laenude tagasimaksed		490	0
Saadud intressid		72	16
Saadud dividendid	13,30	868	702
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-14 582	- 7 601
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	20 628	5 188
Saadud laenude tagasimaksed	16	-6 571	-814
Võlakirjade emiteerimine	16	849	4 151
Makstud intressid		-1 314	-781
Makstud dividendid	15	-790	-620
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		12 802	7 124
Rahavood kokku		1 111	1 493
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	5 878	4 385
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 111	1 493
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	14	6 989	5 878

Lisad lehekülgedel 11 - 55 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

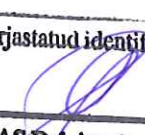
(tuhandetes eurodes)

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2014	19 200	1 920	52 770	73 890
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-740	-740
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	5 478	5 478
Saldo 31.12.2015	19 200	1 920	57 509	78 629
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-790	-790
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	6 417	6 417
Saldo 31.12.2016	19 200	1 920	63 136	84 255

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 11 - 55 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Allkirjastatud identiteetseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

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

Mainor Ülemiste AS-i majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2016 kuni 31.12.2016, võrreldav periood on 01.01.2015 kuni 31.12.2015.

Ettevõtte 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 10.04.2017.

Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine

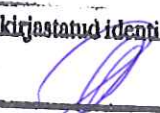
Kontserni konsolideeritud 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus (EL).

Uued ja muudetud rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (IFRS)

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) on välja andnud järgmised standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis kohalduvad 2016. aastal või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Nimetatud standardite kohaldamine kontserni poolt eeldab, et need on vastu võetud ka Euroopa Liidus, juhul kui uuendused ei ole kooskõlas varasemate IFRS sätetega.

Aruandeperioodil rakendatud uued muudatused ja tõlgendused

- IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded, IFRS 12 Muudes (majandus)üksustes olevate osaluste avalikustamine ning IAS 28 Investeeringud sidusettevõtjatesse – investeerimisühingud: konsolideerimiserandi rakendamine. Euroopa Liidus vastu võetud 22. septembril 2016, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus kontserni finantsaruandeid;
- IFRS 11 Ühised ettevõtmised – ühistes ettevõtmistes osaluse omandamise arvestus. Muudatused käsitlevad osaluse kajastamist ühistes ettevõtmistes. Euroopa Liidus vastu võetud 24. novembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- IAS 1 Finantsaruannete esitamine, muudatused – avalikustamise initsiatiiv. Euroopa Liidus vastu võetud 18. detsembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. IAS 1 muudatused on suunatud julgustama ettevõtjaid kasutama oma professionaalset hinnangut otsustamiseks, millist informatsiooni avalikustada oma

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

finantsaruannetes. Muudatused selgitavad, et ettevõtjad peaksid ise hindama, millises aruande osas ja mis järjekorras peaks aruannetes informatsiooni esitama. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;

- IAS 16 Materiaalsed põhivarad ning IAS 38 Immateriaalsed varad – selgitus lubatavate amortisatsioonimeetodite kohta. Euroopa Liidus vastu võetud 2. detsembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid.
- IAS 16 Materiaalsed põhivarad ning IAS 41 Põllumajandus – viljakandvad taimed. Euroopa Liidus vastu võetud 23. novembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus kontserni finantsaruandeid;
- IAS 19 Hüvitised töötajatele – Määratud hüvitistega plaanid: töötaja panustamine. Euroopa Liidus vastu võetud 17. detsembril 2014, rakendub 1. veebruaril 2015 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- IAS 27 Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded – kapitaliosaluse meetod konsolideerimata finantsaruannetes. Euroopa Liidus vastu võetud 18. detsembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- Iga-aastane muudatuste projekt 2010-2012. Iga-aastane muudatuste projekt IFRS standardites (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 ja IAS 38) eesmärgiga likvideerida ebakõlad ning parendada sõnastust. Vastu võetud Euroopa Liidus 17. detsembril 2014, rakendub 1. veebruaril 2015 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- Iga-aastane muudatuste projekt 2012-2014. Iga-aastane muudatuste projekt IFRS standardites (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 ja IAS 34) eesmärgiga likvideerida ebakõlad ning parendada sõnastust. Vastu võetud Euroopa Liidus 15. detsembril 2015, rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid.

IASB poolt avaldatud ja Euroopa Liidus vastu võetud muudatused, mille jõustumisaeg on tulevikus.

- IFRS 9 Finantsinstrumendid. Euroopa Liidus vastu võetud 22. novembril 2016, rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Standard sisaldab nõudeid finantsinstrumentide kajastamisele, klassifitseerimisele ja mõõtmisele, allahindlusele, kajastamise lõpetamisele ja riskimaandamisinstrumentide arvestusele (Hedge Accounting). Finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise nõuded vähendavad hindamiskategooriate arvu ja panevad need sõltuvusse ettevõtja finantsvarade juhtimise mudelist, samuti ka asjaolust kas instrumendi lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa- ja intressimaksetest. Juhatuse hinnangul võib standardi rakendamine avaldada mõju kontserni finantsaruannetele, mõju ulatus on juhatusel hindamisel;

- IFRS 15 Tulu kliendilepingutest ja IFRS 15 muudatused. Euroopa Liidus vastu võetud 22. septembril 2016, rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul võib standardi rakendamine avaldada mõju kontserni finantsaruannetele.

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

- IFRS 14 Reguleeritud hinnatingimustes müügitulu kajastamine (rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele). Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- IFRS 16 Rendid. Standard on kehtiv majandusaastatele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Juhatuse hinnangul avaldab standard mõju kasutusrendilepingutest tulenevate kulude, varade ja kohustiste kajastamisele finantsaruannetes, mõju ulatus on juhatusel hindamisel;
- IFRS 2 Aktsiapõhine makse. Muudatused täpsustavad aktsiapõhiste maksete klassifitseerimise ja mõõtmise raamistikku ja rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- IFRS 4 Kindlustuslepingud. IFRS 9 Finantsinstrumendid rakendamine koosmõjus IFRS 4 Kindlustuslepingud (rakendub kas 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, või alates aruandeperioodist mil esmakordselt rakendatakse IFRS 9). Muudatused pakuvad lahendusi probleemidele, mis kerkivad üles seoses IFRS 9 rakendamisega enne seda kui rakendatakse peatselt valmivat uut standardit kindlustuslepingutele, mis asendab IFRS 4. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus kontserni finantsaruandeid;
- IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded ning IAS 28 Investeeringud sidusettevõtetesse. Varade müük või üleandmine investori ja tema kaasinvestori või ühisettevõtja vahel ja muud muudatused (rakenduskuupäev lükati määramata ajaks edasi kuni valmib uuring kapitaliosaluse meetodi teemal). Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- IFRS 15 Tulu kliendilepingutest. Selgitused rakenduvad 1. jaanuar 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- IAS 7 Rahavoogude aruanne muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- IAS 12 Tulumaks. Muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Muudatused täpsustavad edasilükkunud tulumaksu arvestust õiglases väärtuses kajastatud võõrkapitali instrumendist tulenevate realiseerumata kahjumite korral. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;

- IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud. Muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Muudatustega seatakse rangemad alused vara klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või vastupidi. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- Iga-aastane muudatuste projekt 2014-2016. Iga-aastane muudatuste projekt IFRS standardites (IFRS 1, IFRS 12 ja IAS 28) eesmärgiga likvideerida ebakõlad ning parendada sõnastust. Muudatused IFRS 12 rakenduvad 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ning muudatused IFRS 1 ja IAS 28 rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid;
- IFRIC 22 Välisvaluutatehingud ja ettemakstud tasu (tõlgendus rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Juhatuse hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt kontserni finantsaruandeid.

Kontserni hinnangul ei too nende standardite rakendamine ning olemasolevate standardite ja tõlgenduste muudatused kaasa olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele nende esialgse rakendamise perioodil.

Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

3.1 Vastavuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt ja kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega.

3.2 Koostamise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumusest, va teatud materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid, mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglasel väärtuses, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Finantsaruanded on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole viidatud mõnele muule mõõtühikule. Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

3.3 Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Mainor Ülemiste AS ning tema poolt kontrollitava ettevõtte (tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ) finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui ettevõtte:

- omab mõju investeerimisobjekti üle;
- on mõjutatud investeerimisobjektist saadavatest muutuvatest tuludest;
- omab võimekust kasutada enda mõju kasumi saamisel.

Kui asjaolud ja tingimused viitavad, et ühes või enamas ülalnimetatud kontrollielemendis on toimunud muutused hindab ettevõtte uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

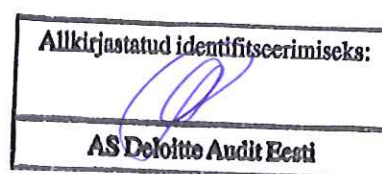
Tütarettevõtte konsolideerimine algab kui Emaettevõtte omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütarettevõtte tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja muu koondkasumi hulgas alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütarettevõtte koondkasum jaotatakse emaettevõtte omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

Vajadusel tehakse tütarettevõtte finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla kontserni teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed tehingud ning tulud ja kulud.

Kontserni osaluse muutused olemasolevas tütarettevõttes

Kontserni osaluse muutusi tütarettevõtte omakapitalis, millega ei kaasne kontrolli minetamine, kajastatakse kui omakapitali tehinguid. Kontsernile ja mittekontrollivale osalusele kuuluvate raamatupidamislike väärtuste muutusi kajastatakse lähtudes nende omandisuhete suurusel. Muutused mittekontrolliva osaluse suurusel ja makstud või saadud summade õiglaste väärtuste vahel kuuluvad ettevõtte omanikele ning kajastatakse otse omakapitalis.



Kui kontsern minetab kontrolli tütarettevõtte üle, siis saadud kasum või kahjum, mis kajastatakse kasumiaruandes, leitakse alljärgnevate tegurite vahena: (i) saadud tulu õiglase väärtuse ja alles jäänud osaluse õiglase väärtuse vahena ja (ii) eelnevalt kajastatud tütarettevõtte ja varade (sh firmaväärtus) ja kohustiste raamatupidamisliku väärtuse ning mittekontrolliva osaluse väärtuse vahena. Kui tütarettevõtteja varasid kajastatakse ümberhinnatud või õiglases väärtuses ja ümberhindlusega kaasnev kumulatiivne kasum või kahjum on kajastatud muu koondkasumi ja omakapitali koosseisus, kajastatakse eelnevalt muu koondkasumina ja omakapitalis kajastatud summad nii nagu oleks kontsern vastava vara müünud või maha kandnud (ehk klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse või kantakse otse jaotamata kasumisse vastavalt rakenduvates IFRS-ides ettenähtud korras). Kontrolli minetamise hetkel endisesse tütarettevõttejasse allesjäänud investeeringu õiglase väärtus loetakse esmaseks arvelevõtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusettevõtte või ühisettevõtte soetusmaksumuseks.

3.4 Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumust hinnatakse õiglases väärtuses, mis leitakse soetushetke saadud varade ja kohustiste ning omandatavas ühingu kontrolli omandamise eesmärgil ära antud omakapitali instrumentide õiglases väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumiaruandes.

Väärtust, mis ületab omandatud osaluse soetusmaksumuse ning mittekontrolliva osaluste ja varem soetatud osaluste (kui oli) ja tuvastatava omandatud netovara vahet väljendatakse firmaväärtusena. Omandatud osaluse soetusmaksumuse, mittekontrolliva osaluse ning varasemalt omandatud osaluse (kui oli) õiglase väärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse negatiivne vahe kajastatakse kohekselt kasumiaruandes tuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglases väärtuses või vajadusel muudes IFRS-ides määratletud alustel.

Kui äriühenduse käigus omandatud soetuse eest tasutakse vara või kohustisega, mis tekib tingimuslikest kokkulepetest, siis selline tingimuslik kokkulepe moodustab osa äriühenduse soetusmaksumusest ning mõõdetakse soetamise hetkel õiglases väärtuses. Muutusi tingimusliku kokkuleppe õiglases väärtuses, mida saab tõlgendada kui kajastamisperioodi muudatusi, kajastatakse tagasiulatuvalt, mille tulemusena korrigeeritakse tekkinud firmaväärtust. Kajastamisperioodi muudatused on sellised muudatused, mis tekivad kajastamisperioodil (mis ei saa ületada ühte aastat alates soetuskuupäevast) teatavaks saanud täiendavast informatsioonist.

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglases väärtuses kajastatakse vastavalt sellele, kuidas tingimuslik kokkulepe on kajastatud. Omakapitalis kajastatud tingimuslike kokkuleppeid edaspidi ümber ei hinnata ning nende realiseerumine kajastatakse omakapitali muutusena. Vara või kohustisena kajastatakse tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad tingimustele väärtuse muutuse mõjuga kasumiaruandes.

Juhul kui äriühendus tekib ositi, hinnatakse kontserni varasem osalus omandatava omakapitalis omandamiskuupäevaga (st hetkel kui kontsern omandab kontrolli) seisuga ringi õiglasesse väärtusesse ning sellest tekkiv võimalik kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Enne omandamiskuupäeva eksisteerinud osalusest tekkinud summad, mis varem olid kajastatud muus koondkasumis, klassifitseeritakse sellise osaluse võõrandamisel ümber kasumiaruandesse.

Kui majandusaastal aset leidnud äriühendus on majandusaasta lõpu seisuga lõpuni viimata, võetakse puuduvas osas üles eraldi. Selline eraldi korrigeeritakse kajastamisperioodi jooksul (vt ülalpool). Vajadusel kajastatakse täiendav vara või kohustus, et olla vastavuses uue teabega, mida saadakse tehingupäeval eksisteerinud asjaolude kohta ning need asjaolud oleksid mõjutanud varade ja kohustiste väärtusi.

3.5. Firmaväärtus

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses (vt punkt 3.4 ülalpool), millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Väärtuse testide läbiviimise eesmärgil jagatakse firmaväärtus äriühenduse kajastamise hetkel igale Grupikontserni raha teenivale üksusele (või raha teenivate üksuste gruppidele), mis eeldatavasti saavad tulevikus kasu antud firmaväärtusest.

Raha teeniva üksuse, mille juurde kuulub firmaväärtus, väärtuse test viiakse läbi igal aruandeperioodil või sagedamini, kui esineb märke, et üksuse väärtus võib olla langenud. Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on madalam kui jääkmaksumus, hinnatakse esmajärjekorras alla iga raha teeniva üksuse juurde kuuluv firmaväärtus, edasi hinnatakse proportsionaalselt alla kõikide üksusesse kuuluvate varade jääkmaksumused. Firmaväärtuse allahindlused kajastatakse otse kasumiaruandes. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Vastava raha teeniva üksuse võõrandamisel lisatakse üksuse juurde kuuluv firmaväärtus kasumiaruandesse.

3.6. Välisvaluutad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpanga valuutakurssidele.

Monetaarsete varade ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna, välja arvatud:

- välisvaluutalaenudest tekkivad kursivahed, mis on seotud varadega, mille otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine võtab aega ning mis on arvestatud nende varade soetusmaksumusse määral, mil neid on võimalik käsitleda nende välisvaluutalaenu intressikulu korrigeerimisena;
- kursivahed teatud välisvaluutariskide maandamiseks tehtud tehingutelt;

- kursivahed monetaarsetelt varadelt või kohustistelt, mis saadakse välismaiselt äriüksuselt või makstakse sellele ning mille laekumine pole planeeritud ega tõenäoline (seega moodustab see osa netoinvesteeringust välismaises äriüksuses), mida kajastatakse esialgselt muus koondkasumis ja klassifitseeritakse monetaarse vara või kohustise arveldamise korral omakapitalist ümber kasumiaruandesse.

3.7. Kinnisvarainvesteeringud

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

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

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

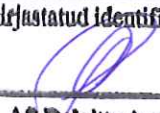
Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse tulu või kuluna kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

3.8. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid-maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

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. Amortisatsioon on kajastatud selliselt, et maha kanda vara soetusmaksumus, millest on lahutatud nende lõppväärtus, varade kasuliku eluea jooksul, kasutades lineaarse amortisatsiooni meetodit. Varade kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimäärad vaadatakse üle vähemalt

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

kord iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara objekti kajastamise lõpetamisest saadav kasum või kahjum määratakse kindlaks müügitulu ja objekti raamatupidamisliku maksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes.

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

- masinad ja seadmed 5-20% aastas;
- muu inventar 20-33% aastas.

3.9. Immateriaalne põhivara (välja arvatud firmaväärtus)

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud frantsiise, patente, litsentse, kaubamärke, kasutusõigusi ja firmaväärtust.

Piiratud elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga 10% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatu elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperioodiks on kasutusõiguse kestus. Piiramatu elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Immateriaalne põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Immateriaalse vara kajastamise lõpetamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel.

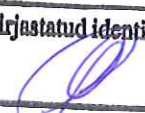
3.10. Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus (va firmaväärtus)

Kontsern hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb kontsern kindlaks selle raha teeniva üksuse kaetava väärtuse, kuhu kõnealune vara kuulub. Kui eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus, saab üldkasutatava vara jaotada ka individuaalsele raha teenivale üksusele või väikseimale raha teenivate üksuste gruppidele, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

Olenemata sellest, kas on olemas väärtuse langusele viitavaid asjaolusid, kontrollib ettevõtte piiramatu elueaga immateriaalse vara väärtuse langust kord aastas.

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügi- kulutused, või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge nüüdisväärtuseni maksueelse diskontomääraga, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske, mille suhtes tulevaste rahavoogude hinnanguid ei ole korrigeeritud.

Juhul kui kaetav väärtus on madalam vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikust väärtusest, siis vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikku jääkmaksumust vähendatakse selle kaetava väärtuseni. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse koheselt kuluna.

Juhul kui varem alla hinnatud varade (või raha teeniva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha teeniva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha genereeriva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust mis varal (või raha teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi allahindluse kulu vähendamisena.

3.11. Investeeringud

Investeeringud tütaretevõttesse

Investeeringud tütaretevõttesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses ja konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütaretevõtte. Sidusettevõtteid kajastatakse investori aruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

3.12. Raha ja rahavood

Raha saldo finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (tähtajaga alla kolme kuu) saldosisid.

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

3.13. Finantsinstrumendid

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

Finantsvarade ja -kohustiste arvelevõtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele(-st) väärtusele(-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või -kohustise omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustised). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatava finantsvara või -kohustisega, kajastatakse kohe kasumiaruandestulu või kuluna.

3.14. Finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse järgmistesse etteantud kategooriatesse: (i) õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, (ii) lunastustähtajani hoitavad investeeringud, (iii) müügil valmis finantsvarad ning (iv) laenu- ja nõuded. Finantsvara liigitus oleneb finantsvara olemusest ja eesmärgist ning see määratakse esmakordsel kajastamisel. Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade ostmise ja müügi kajastatakse või nende kajastamine lõpetatakse, kasutades tehingupäevapõhist arvestust. Tavapärasel tingimustel toimub ost või müük on finantsvara ost või müük vastavalt lepingule, mille tingimuste kohaselt antakse finantsvara üle ajavahemiku jooksul, mis on tavaliselt kehtestatud õigusaktidega või kujunenud kokkuleppeliselt konkreetsel turul.

Efektiivse intressimäära meetod

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantsvara jääkmaksumusse.

Tulu kajastatakse võlainstrumendi sisemise intressimäära alusel, v.a finantsvarad, mida liigitatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks kui see on liigitatud kauplemiseesmärgil hoitavaks või esmasel kajastamisel määratletud kui õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara.

Finantsvara liigitatakse kauplemise eesmärgil hoitavaks, kui see on:

- omandatud peamiselt edasimüügi eesmärgil lähitulevikus; või
- määratletud finantsinstrumentide portfelli osa, mida kontsern haldab ühiselt ja mille kohta on tõendeid hiljuti toimunud lühiajalise kasuvõtmise kohta; või
- tuletisinstrument, mis ei ole määratletud ega efektiivne riskimaandamisinstrument.

- finantsvarad, va kauplemise eesmärgil hoitavad finantsvarad, võidakse esmasel kajastamisel määratleda kui õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, kui:
- see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul esineks; või
- finantsvarade, -kohustiste või nende mõlema rühma juhitakse ja selle tulemuslikkust hinnatakse õiglase väärtuse alusel vastavalt dokumenteeritud riskijuhtimise või investeerimise strateegiale ning informatsiooni rühma koha antakse Grupikontserni siseselt sellel alusel Ettevõtte juhtkonna võtmeisikutele; või
- see on ühest või enamast varjatud tuletisinstrumentidist koosneva segainstrumenti osa ning IAS 39 kohaselt on lubatud segainstrumenti (vara või kohustist) tervikuna kajastada õiglasest väärtuses läbi muutustega kasumiaruandes.

Õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad kajastatakse õiglasest väärtuses, mille ümberhindlusest tekkivad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kasumiaruandes kajastatav ümberhindluse kasum või -kahjum sisaldab finantsvaralt teenitud dividende ja intresse ning see kajastatakse kasumiaruande real „muud tulud ja kulud”.

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksete ja fikseeritud lunastustähtajaga mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida kontsernil on kindel kavatsus ja suutlikkus hoida lunastustähtajani. Edaspidi hinnatakse lunastustähtajani hoitavaid investeeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, millest on maha arvatud võimalik vara väärtuse langus.

Müügivalmis finantsvarad

Müügivalmis finantsvarad on need mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida määratletakse müügivalmis olevateks või mida ei liigitata

- laenudeks ja nõueteks;
- lunastustähtajani hoitavateks investeeringuteks; või
- õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks.

Müügivalmis finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasest väärtuses. Müügivalmis finantsvarad, millega aktiivsel turul ei kaubelda, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasest väärtuses üksnes juhul, kui juhtkonna hinnangul on nende õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõõta. Efektiivse intressimäära meetodil leitud intressitulu ja dividendid edasimüügi otstarbel soetatud finantsvaradest kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarade väärtustes kajastatakse koondkasumiaruandes ning summeeritakse investeeringute ümberhindluse reservis. Investeeringu müügi korral või kui investeeringu väärtus on kahanenud siis eelnevalt investeeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse.

Dividendid müügivalmis monetaarsete finantsvaradelt kajastatakse kasumiaruandes, kui kontsernil on õigus dividende saada.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded (sh nõuded ostjatele ja muud nõuded, pangakontod ja sularaha) kajastatakse nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit miinus väärtuse langusest tingitud allahindlus.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivse intressimäära meetodit välja arvatud lühiajalised nõuded, mille puhul on diskonteerimise mõju väheoluline.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval hinnatakse, kas on tõendeid, mis viitavad finantsvarade, mis on muud kui õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võimalikule väärtuse langemisele. Finantsvarade väärtus on langenud, kui väärtuse languse kohta esineb objektiivseid tõendeid, mis on tekkinud ühe või mitme sündmuse tagajärjel pärast vara esmast kajastamist ning mõjutab finantsvara tulevase hinnangulisi rahavoogusid.

Märkimisväärne või pikemaajaline langus müügivalmis finantsvara omakapitaliinstrumenti tehtud investeeringu õiglasel väärtuses alla soetusmaksumuse, on samuti väärtuse langusele viitav objektiivne tõend. Kõigi ülejäänud finantsvarade väärtuse languse kohta võib objektiivne tõendusmaterjal sisaldada järgmist:

- emitendi või tehingupoole olulised finantsraskused; või
- lepingu rikkumine, nagu intressi- või põhiosamaksete maksmata jätmine või mittetähtaegne tasumine; või
- laenuvõtja pankrot või muu finantsiline ümberkorraldamine muutub tõenäoliseks; või
- finantsvara aktiivse turu kadumine finantsraskuste tõttu.

Teatud finantsvarade kategooriate puhul, nagu näiteks nõuded ostjate vastu, hinnatakse vajadust võimaliku varade allahindluse järele varade grupi baasil, seda isegi juhul, kui need ühte gruppi kuuluvad varad eraldivõetuna oma väärtust kaotanud ei ole. Objektiivne tõend nõueteportfelli väärtuse languse kohta on näiteks kontserni eelnev kogemus seoses nõuete laekumisega, milleks võib olla kas hilinenud maksete suurenenud osakaal, samuti olulised muudatused kas riigi või kohaliku majanduskeskkonna tasemel, mis võivad mõjutada nõuete laekumist.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimääraga.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud sarnaste finantsvarade turuinformatsioonil põhineva tootlusega.

Finantsvara raamatupidamislikku väärtust vähendatakse vara väärtuse langusest tekkinud kahju võrra otse, välja arvatud nõuded ostjate vastu, mille raamatupidamislikku maksumust vähendatakse

allahindluse konto kasutamise kaudu. Kui nõuded ostjate vastu hinnatakse lootusetuks, kantakse need allahindluse kontole. Mahakantud summade hilisemad laekumised krediteeritakse allahindluse kontole. Allahindluse konto raamatupidamisliku väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Kui müügivalmiks liigitatud finantsvara väärtus on langenud, klassifitseeritakse eelnevalt muus koondkasumis kajastatud kasumid ja kahjumid ümber kasumiaruandesse.

Kui järgneval perioodil korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse läbi kasumiaruande sellises ulatuses, et vara väärtuse languse tühistamise päeval ei ületaks investeeringu raamatupidamislik väärtus korrigeeritud soetusmaksumust, mis oleks saadud siis, kui vara väärtuse langust poleks kajastatud.

Müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtpaberite väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid, mida on eelnevalt kajastatud kasumiaruandes, ei tühistata kasumiaruande kaudu. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtpaberite õiglane väärtus tõuseb, kajastatakse see muus koondkasumis ja investeeringute ümberhindlusreservis. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud võlaväärtpaberite õiglane väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimus pärast vara väärtuse langusest tuleneva kahjumi kajastamist kasumiaruandes, siis tühistatakse vara väärtuse langusest tulenev kahjum ja tühistamise summa kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskides ja hüvedest kolmandale osapoolale. Sellisel juhul, kui kontsern ei kanna üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest ning tal säilib kontroll, jätkab kontsern finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses ning kajastab sellega kaasnevad kohustised. Sellisel juhul, kui kontsern säilitab sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, jätkab kontsern finantsvara kajastamist ja kajastab tagatud laenu laekunud summas.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse, saadud ja saadaoleva tasu ning kõikide muus koondkasumis ja omakapitalis kajastatud kumulatiivsete kasumite või kahjumite summade vaheline erinevus kasumiaruandes.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel mitte täies ulatuses (näiteks kontsernil säilib optsioon ülekantud vara ühe osa tagasiostmiseks) jaotab kontsern finantsvara eelneva raamatupidamisliku jääkmaksumuse jätkuva seotuse tõttu edasikajastatava osa ning enam mitte-kajastatava osa vahel nende osade suhtelisele õiglase väärtuse alusel ülekandmise kuupäeva seisuga. Erinevust enam mittekajastatavale osale omistatud raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning enam mittekajastatava osa eest saadud tasu ja sellisele osale omistatud, muus koondkasumis kajastatud, kumulatiivse kasumi või kahjumi summa vahel kajastatakse kasumiaruandes. Muus koondkasumis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jaotatakse edasikajastatava ja enam mittekajastatava osa vahel nende osade suhteliste õiglase väärtuste alusel.

3.15. Finantskohustised ja omakapitali instrumendid

Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

Kontserni väljastatud võla- ja omakapitaliinstrumendid on klassifitseeritud kui finantskohustised või omakapitaliinstrumendid vastavalt nende omistatud tähendusele ja finantskohustise ja omakapitali instrumendi definitsioonile.

Omakapitali instrumendid

Omakapitaliinstrument on igasugune leping, mis tõendab osalust ettevõtte järgis pärast kõikide tema kohustiste mahaarvamist. Väljastatud omakapitaliinstrumendid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

Ettevõtte enda poolt väljastatud omakapitaliinstrumentide tagasiostmine kajastatakse omakapitali vähendusena. Ettevõtte enda omakapitaliinstrumentide ostult, müügil, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumiaruandes ei kajastata.

Finantskohustised

Finantskohustised liigitatakse kas „finantskohustised õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande” või „muud finantskohustised”. Kõik ettevõtte finantskohustised kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustised”.

Muud finantskohustised

Muud finantskohustised (sh laenukohustised, võlad tarnijatele ja muud lühi- ja pikaajalised võla-kohustised) kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantskohustise jääkmaksumusse.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui ettevõttel puudub tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui kaksteist kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul aruandeperioodi lõpu kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne konsolideeritud majandusaasta kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandeperioodi lõpu kuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse

osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügi valmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

3.16. Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustis (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustise täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustise summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldisena kajastatud summa vastab parimale hinnangule eksisteeriva kohustise täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandeperioodi lõpu seisuga võttes arvesse seotud sündmuste ja olukordadega paratamatult kaasnevaid riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, tuleb eraldise summa kajastada kohustise täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdsväärtusena.

3.17. Tingimuslikud kohustised

Tagatised ja muud siduvad kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

3.18. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse emaettevõtte kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeperioodi kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

3.19. Tulude kajastamine

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Müügitulu vähendatakse võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud kaubanduslikke allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Müügitulu

Kontserni müügitulu koosneb renditulust ning rendipindadega seotud kommunaalteenuste ja muude teenuste 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.

Muud äritulud

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud kontserni põhitegevusega.

Dividendid ja intressitulu

Investeeringutest saadavat dividenditulu kajastatakse hetkel, kui aktsionäridel tekib õigus makse saamiseks (eeldusel, et tõenäoliselt saab kontsern tehingust majanduslikku kasu ja tulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta). Intressitulu finantsvaralt kajastatakse hetkel, kui on tõenäoline, et

kontsern saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava sisemise intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, need on võrdsed vara soetusmaksumusega esialgsel arvelevõtmisel.

3.20. Kulud

Müüdnud toodete ja teenuste kulu

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

Turustuskulud

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

Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu- ja uurimiskulutused, materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum.

Muud ärikulud

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

Finantskulud

Pikema perioodi jooksul ehitatavate varade soetamisega otseselt seotud intressikulud kapitaliseeritakse hetkeni, kui vastav vara võetakse kasutusele. Muud intressi- ja finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

3.21. Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud liigitatakse kasutusrendiks.

Kontsern rentnikuna

Kasutusrendi maksed kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul kuluna, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini kasutaja saadud hüvede ajalist jaotumist. Tingimuslikku renti kasutusrendi tingimustel kajastatakse kuluna selle tekkimise perioodil.

Juhul kui rendilepingu jõustamiseks on saadud stiimuleid, tuleb sellised stiimulid kajastada kui kohustis. Stiimulite kogumaksumust kajastatakse rendikulude lineaarse vähendusena rendiperioodi jooksul, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline aluse ei kajasta renditava vara kasutamisest saadava rentnikukasu ajalist jaotumist paremini.

Kontsern rendileandjana

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega tekkinud esmased otsekulutused lisatakse renditava vara jääkmaksumusele ja kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna lineaarselt.

3.22. Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt.

Tuleneval eeltoodud maksustamise põhimõtetest ei ole mõistel "varade ja kohustiste maksubaas" majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu vara ega kohustist ei saa IAS 12 Tulumaks tähenduses tekkida. Finantspositsiooni aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis kaasneks omakapitalis tehtavate väljamaksetega. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

3.23. Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

3.24. Aruandeperioodi järgsed sündmused

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

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



Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted

Vastavalt kontserni arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisas 3, on juhtkond kohustatud tegema otsuseid ja kasutama hinnanguid ja eeldusi, mis puudutavad selliste varade ja kohustiste raamatupidamislikku jääkväärtust, mille kohta ei ole võimalik saada piisavat informatsiooni muudest allikatest. Need hinnangud ja otsused põhinevad eelnevatel ajaloolistel kogemustel ja muudel teguritel, mida peetakse asjakohaseks. Tegelikud tulemused võivad antud hinnangutest erineda.

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

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

Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Maksetähtaja ületanud nõudeid hinnatakse individuaalselt vastavalt nende laekumise tõenäosusele.

Kontsernil võib olla nõudeid, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisoriseeritud. Selliseid nõudeid on kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ja leidnud, et nende laekumine on tõenäoline. Informatsioon nõuete raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisas 9.

Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

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 Mainor Ülemiste AS omakapitali ning tegevuse jätkuvuse.

Finantsinstrumendid liikide kaupa:

tuhandetes eurodes			31.12.2016	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	518	518
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	10 395	10 395
Raha ja raha ekvivalendid	14	korrigeeritud soetusmaksumuses	6 989	6 989
Kokku finantsvarad			17 902	17 902

KOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 353	2 353
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	42 693	42 693
Muud võlad		Korrigeeritud soetusmaksumuses	706	706
Kokku finantskohustised			45 752	45 752

tuhandetes eurodes			31.12.2015	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	766	766
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 817	9 817
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	5 878	5 878
Kokku finantsvarad			16 461	16 461

KOHUSTISED				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 330	1 330
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	27 659	27 659
Muud võlad		Korrigeeritud soetusmaksumuses	523	523
Kokku finantskohustised			29 512	29 512

Tulenevalt asjaolust, et enamus finantsinstrumente on muutuva intressimääraga ning sõlmitud lepingud ei ole üldjuhul kaua aega tagasi sõlmitud ja võttes arvesse, et 27% laenukohustistest on kaetud SWAP-iga, siis ei erine ettevõtte finantsvarade ja -kohustiste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustiste jääkmaksumusest. Õiglase väärtuse leidmise aluseid on kirjeldatud lisas 4.

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 kontaktivõtet konkreetse kliendiga.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	14	6 989	5 878
Nõuded ostjate vastu	10	518	766
Muud nõuded	9	10 395	9 817
Kokku		17 902	16 461

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumuliseerunud 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 tagatisraha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2016 on ettevõtte saanud üürnikelt tagatisraha summas 344 tuhat eurot (vastavalt 01.01.2015: 295 tuhat eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

	31.12.2016	31.12.2015
Aegumata nõuded	267	203
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	76	210
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	28	174
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	147	179
Kokku	518	766

Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2016. aastal ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 96 tuhat eurot (31.12.2015: 40 tuhat eurot). Varasematel aastatel ebatõenäoliselt tunnistatud nõuetest laekus 1 tuhat eurot ja lootusetuks tunnistati nõudeid 6 tuhande euro ulatuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga olulise nõude puhul eraldi, asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine. Finantsvarade õiglased väärtused ei erine oluliselt nende bilansilisest maksumusest, kõik nõuded on fikseeritud eurodes.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustisi võlausaldajate ees. Ettevõtte 2016. aasta likviidsust mõjutas kõige enam 2016. aastal LHV Pank AS-iga ja Nordea Pank AB Eesti filiaaliga sõlmitud laenulepingute alusel täiendavate sihtotstarbeliste laenude

kasutuselevõtt summas 20 628 tuhat eurot, et tagada uute büroohoonete Sepise 9/Valukoja 8 ja Valukoja 10 ehituskulude tasumine ja olemasolevate büroo- ja tootmishoonete jooksvate parenduskulude tasumine ja varasemalt sõlmitud laenude tagastamine summas 6 571 tuhat eurot.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. Nimetatud laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustise tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,1 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2016 seisuga täitis ettevõtte antud suhtarvud. Laenulepingutega võetud kohustiste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid enamikele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 6).

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustiste jaotus kohustiste realiseerumistähtaegade lõikes. Kõik esitatud summad on lepingute alusel tasumisele kuuluvad diskonteerimata rahavood. Aruandeperioodi lõpust 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvate kohustiste summa, v.a intressikandvad võlakohustised, on võrdne nende bilansilise väärtusega. Pangalaenu on tavapärane finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja pikendamine on äritegevuse ja finantseerimise osa. 2017. aasta algul refinantseeriti SEB Pank AS-i laenud. On vormistatud laenulepingud OP Pank plc Eesti filiaaliga ning Nordea Bank AS Eesti filiaaliga ettevõtte arenduste finantseerimiseks.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2016	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	229	498	1 823	38 456	1 019	42 025
Võlakirjad		0	88	262	5 350	0	5 700
Kapitalirendikohustis	16	2	7	17	110	0	136
Võlad tarnijatele	17	2 353	0	0	0	0	2 353
Muud võlad		297	195	70	144	0	706
Kokku		2 881	788	2 172	44 060	1 019	50 920

31.12.2015	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	139	276	1 229	23 888	0	25 532
Võlakirjad		0	73	219	4 732	0	5 024
Võlad tarnijatele	17	941	9	380	0	0	1 330
Muud võlad		228	177	118	0	0	523
Kokku		1 308	535	1 946	28 620	0	32 409

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenu ja kapitalirendi kohustiste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2016

oli ettevõttel intressikandvaid kohustisi 47 693 tuhat eurot (31.12.2015: 27 659 tuhat eurot), millest ca 85% on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga), vt lisa 16.

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Intressiriski maandamiseks on sõlmitud „OTC Interest Rate SWAP“ lepingud, mis on seotud kolme laenuga üldsummas 16 125 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2016 on kasutusele võetud 11 525 tuhat eurot. Kui järgneva 12 kuu intressimäär muutuks ühe protsendipunkti võrra kõrgemaks, oleks olemasolevate kohustiste mahu juures selle mõju aruandeperioodi puhaskasumile -300 tuhat eurot (2015. a kasumile -230 tuhat eurot). Intressiriskiga on seotud ka nõue emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 6 940 tuhat eurot (31.12.2015 6 940 tuhat eurot), sest nõude intress sõltub Mainor Ülemiste AS laenude kaalutud keskmisest laenuintressist.

Seisuga 31. detsember 2016 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

	31.12.2016	31.12.2015
Fikseeritud intressimääraga kohustised(12+ kuud)	16 525	4 151
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	1 458	2 810
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	24 710	20 698
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	211	490
Fikseeritud intressimääraga nõuded (12+kuud)	312	230
Muutuva intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	6 940	6 940

Valuutakursirisk

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

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

Kapitaliriski juhtimine

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

	31.12.2016	31.12.2015
Omakapitali suhe koguvaradesse	65%	72%
Kohustiste suhe koguvaradesse	35%	28%

Laenu finantseerimised on planeeritud ja võetud arendusprojektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab ettevõtte projektile eelarve, kaalub hoolikalt selle mõju, samuti võttes arvesse

intressiriski. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, vakantsuse määr, jne), siis kontsern püüab neid juba täita enne lepingu sõlmimist.

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

Eestis Vabariigis kehtiv Äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

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

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt $\frac{1}{4}$ maksimumkapitalist.

Vastavalt Mainor Ülemiste AS-i kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital 12 800 tuhat eurot ja maksimumkapital 51 200 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2016 oli Mainor Ülemiste AS-i aktsiakapital 19 200 tuhat eurot ja netovara 84 255 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2016 64,6% ja 31.12.2015 72,3%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud*(tuhandetes eurodes)*

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljarenditavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljarenditava üüripinna kogumaht seisuga 31.12.2016 on 96 tuhat m² (31.12.2015: 85 tuhat m²).

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2014		58 110
Ostud ja parendused		8 182
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	838
Saldo seisuga 31.12.2015		67 130
Ostud ja parendused		15 922
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	1 758
Saldo seisuga 31.12.2016		84 810

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

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert ja väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamise meetodis ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, ka võrdlusperioodi finantsnäitajate hindamisel kasutati samasid põhimõtteid. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja oodatavad rendihinnad. Hindaja kasutab ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

Mainor Ülemiste AS-ile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2016 seisuga on 84 810 tuhat eurot (31.12.2015: 67 130 tuhat eurot), millest: 58 510 tuhat eurot (2015: 38 645 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi rendi rahavoogude, ning 26 300 tuhat eurot (2015: 28 485 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 96 tuhat m²; lähtutud olemasolevast renditasemest 1,5 – 18,0 eurot/m², vakantsist kuni 5%, diskontomäär 8,9-9,5%, kapitalisatsioonimäär 7,8-10% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 292 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2017 kuni 2032. Ehituskulu varieerub alates 200 eurot/m² parkimismaja ehitamise puhul, 520 eurot/m² tööstuspindade puhul, kuni 820 euronit/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,1 eurot/m² ja 10,5 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 30% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5% peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimääraks kontorite puhul 8% ja tööstushoonete puhul 8,5%.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

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

	Õiglane väärtus	Rendi hind/m ² muutus		Kapitalisatsiooni- määra muutus	
<i>tuhandetes eurodes</i>		5%	-5%	5%	-5%
Hinnatud läbi rendi rahavoogude	58 510	61 670	55 350	56 650	60 620
Hinnatud läbi ehitusõiguse	26 300	34 450	18 250	19 200	28 150
KOKKU	84 810	96 120	73 600	75 850	88 770

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil renditulu 4 047 tuhat eurot (lisa 19), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 3 614 tuhat eurot (lisa 19). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 1 932 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil 1 592 tuhat eurot (lisa 21).

2016. aasta augustis valmis Sepise 9/Valukoja 8 asuv büroohoone netopinnaga 14 755 m², samuti jõudis aasta lõpul ehituse lõppjärku kinnistutel Valukoja 10 ja Sepise 10 asuvad hooned, kuhu üürnikena on lepingud sõlminud Gourmet Coffee OÜ ja MY Fitness AS. Nimetatud kinnistutesse investeeriti 2016. aastal 15 184 tuhat eurot.

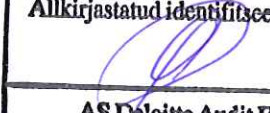
Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 15 922 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 8 182 tuhat eurot. Pangalaenulede tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 16.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ettemaksed	Kokku
01.01.2015-31.12.2015					
Saldo seisuga 01.01.2014		6	10	2	18
Ostud ja parendused		0	107	0	107
Ümberklassifitseerimine		0	2	-2	0
Mahakandmised		0	-4	0	-4
Müügid		0	-17	0	-17
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum		0	5	0	5
Perioodi amortisatsioonikulu	24	-1	-21	0	-22
Jääkmaksumus 31.12.2015		5	82	0	87
sh soetusmaksumus		18	110	0	128
sh akumuleeritud kulum		-13	-28	0	-41

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Ettemaksed	Kokku
01.01.2016-31.12.2016					
Saldo seisuga 01.01.2016		5	82	0	87
Ostud ja parendused		19	188	0	207
Mahakandmised		0	-7	0	-7
Müügid		-2	-151	0	-153
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum		0	7	0	7
Perioodi amortisatsioonikulu	24	-2	-42	0	-44
Jääkmaksumus 31.12.2016		20	77	0	97
sh soetusmaksumus		35	140	0	175
sh akumulieeritud kulum		-15	-63	0	-78

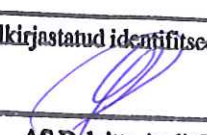
Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	Arvuti- programmid	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
01.01.2015-31.12.2015				
Jääkmaksumus 01.01.2015		0	27	27
Perioodi amortisatsioonikulu	24	0	-8	-8
Jääkmaksumus 31.12.2015		0	19	19
sh soetusmaksumus		0	79	79
sh akumulieeritud kulum		0	-60	-60
01.01.2016-31.12.2016				
Jääkmaksumus 01.01.2016		0	19	19
Immateriaalse põhivara ost		5	0	5
Perioodi amortisatsioonikulu	24	0	-10	-10
Jääkmaksumus 31.12.2016		5	9	14
sh soetusmaksumus		5	79	84
sh akumulieeritud kulum		0	-70	-70

Immateriaalse põhivarana kajastatakse territooriumi detailplaneeringut ja arvutiprogrammi SharePoint.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	31.12.2016	Laekumis- tähtaeg kuni 1 aasta	Laekumis- tähtaeg üle 1 aasta
Nõuded ostjate vastu	10	655	655	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	10	-137	-137	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	30	9 720	9 720	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	561	561	0
Muud nõuded ja ettemaksed		114	32	82
Kokku		10 913	10 831	82

	Lisa	31.12.2015	Laekumis- tähtaeg kuni 1 aasta	Laekumis- tähtaeg üle 1 aasta
Nõuded ostjate vastu	10	806	806	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	10	-40	-40	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	30	9 059	9 059	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	148	148	0
Laenu ja intressinõue sidusettevõtete vastu		581	534	47
Muud nõuded ja ettemaksed		29	29	0
Kokku		10 583	10 536	47

Nõuetes Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu sisaldub nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 8 701 tuhat eurot (31.12.2015: 8 358 tuhat eurot). 2016. aastal arvestati nõudele intressi 343 tuhat eurot (nõude intress sõltub Mainor Ülemiste AS laenude kaalutud keskmisest laenuintressist).

Täiendav info ka lisas 30.

Mainor AS-ile on antud kaks laenu kogusummas 441 tuhat eurot, mille tähtaeg oli 31.01.2017 ja intress 5%. 2017. aasta jaanuaris tagastati laenu 211 tuhat eurot ja laenusumma 230 tuhat eurot on bilansipäevajärgselt pikendatud kuni 31.12.2018. Laenult on arvestatud intressitulu 11 tuhat eurot.

Mainor Ülemiste AS on andnud pikaajalist laenu sidusettevõttele SpaceX OÜ 82 tuhat eurot, millest 2016. aastal maksti välja 36 tuhat eurot. Laenutähtaeg on 30.05.2018 ja intress 8% aastas.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 10. Nõuded ostjate vastu*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded ostjate vastu	9	655	806
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	9	-137	-40
Kokku		518	766
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-40	-95
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded		0	1
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded		-103	-40
Lootusetuks tunnistatud nõuded		6	94
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	9	-137	-40

Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe täiendavat märkimisväärtset krediidiriski nõuete osas.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	31.12.2016		31.12.2015	
		Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks		561	39	148	36
Üksikisiku tulumaks		0	17	0	21
Ettevõtte tulumaks		0	0	0	10
Sotsiaalmaks		0	31	0	35
Muud maksud		0	4	0	3
Kokku	9	561	91	148	105

Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse*(tuhandetes eurodes)*

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

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 31.12.2016	Osaluse määr (%) 31.12.2015
12804904	Öpiku Majad OÜ	Kinnisvaraala- tegevus	100 %	100 %

Tütaretevõtte osad, soetusmaksumuses

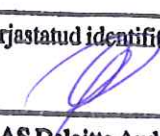
Nimetus	31.12.2015	Omandamine	Maha kandmine	Muud muutused	31.12.2016
Öpiku Majad OÜ	6 000	2 575	0	0	8 575
Kokku	6 000	2 575	0	0	8 575

Tütaretevõtte osad, kapitaliosaluse meetodil

Nimetus	31.12.2015	Omandamine	Muud muutused	Kasum kap. osaluse meetodil	31.12.2016
Öpiku Majad OÜ	6 121	2 575	0	3 024	11 720
Kokku	6 121	2 575	0	3 024	11 720

2016. aastal suurendati tütarerevõtte Öpiku Majad OÜ omakapitali mitterahalise sissemaksena 2 575 tuhande euro võrra. Mitterahaliseks sissemaksaks olid aadressidel Valukoja 10 ja Sepise 10 asuvad kinnistud koos nende oluliste osade ja päraldistega.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	33 570	12 395
Materiaalsed põhivarad	14	0
Nõuded ja ettemaksed	698	148
Raha ja raha ekvivalendid	0	172
VARAD KOKKU	34 282	12 715
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Ülekurss	8 572	5 997
Jaotamata kasum	121	0
Aruandeaasta kasum	3024	121
OMAKAPITAL KOKKU	11 720	6 121
KOHUSTISED		
Laenukohustised	19 557	5 550
Võlad ja ettemaksed	3 005	1 044
KOHUSTISED KOKKU	22 562	6 594
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	34 282	12 715

Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Müügitulu	536	0
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste kulu)	-186	0
Brutokasum	350	0
Turustuskulud	-25	-47
Üldhalduskulud	-73	-5
Muud äritulud	3 416	300
Muud ärikulud	-2	0
Ärikasum	3 666	248
Intressikulud	-642	-127
Kasum enne tulumaksustamist	3 024	121
Aruandeaasta kasum	3 024	121

Lisa 13. Investeeringud sidusettevõtetesse*(tuhandetes eurodes)*

Sidusettevõtete aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 31.12.2016	Osaluse määr (%) 31.12.2015
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Kinnisvaraalaane tegevus	49 %	49 %
12783421	Spacex Eesti OÜ	Kinnisvaraalaane tegevus	34 %	34 %

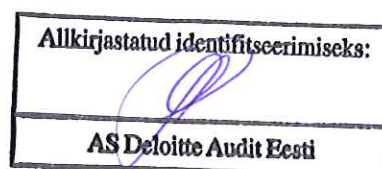
Sidusettevõtete aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2016
Technopolis Ülemiste AS	24 995	-868	3 502	27 629
Spacex Eesti OÜ	0	0	0	0
Kokku	24 995	-868	3 502	27 629

Seisuga 31.12.2016 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 56 386 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste AS-i osalus 27 629 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste AS-ile antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste AS-il õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks Mainor Ülemiste AS-ile kuuluvad Technopolis Ülemiste AS aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga.

Sidusettevõtete olulisemad finantsnäitajad seisuga 31.12.2016

<i>tuhandetes eurodes</i>	Technopolis Ülemiste AS	Spacex Eesti OÜ
Käibevara	2 970	29
Põhivara	125 752	46
Kohustised	72 336	186
Omakapital	56 386	-111
Müügitulu	12 854	137
Ärikasum	8 796	-72
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	7 590	-82
Koondkasum	7 147	-82



Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid*(tuhandetes eurodes)*

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod pankades	6 988	5 873
Sularaha kassas	1	5
Kokku	6 989	5 878

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Mainor Ülemiste AS pangakonto SEB Pangas on lülitatud Mainor AS kontsernikonto koosseisu. Mainor Ülemiste AS kuulub Mainor AS konsolideerimisgruppi.

Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2016	31.12.2015
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	32 000 000	32 000 000
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	0,60	0,60
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	19 200	19 200

Mainor Ülemiste AS aktsiakapital koosneb 32 000 000 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,60 eurot, mis jagunevad alljärgnevalt:

- Smart City Group, kellele kuulub 26 827 581 aktsiat
- LOGiT Eesti AS, kellele kuulub 5 172 419 aktsiat

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

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

Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek ettevõtte kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel. Potentsiaalne tingimuslik tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel, on toodud välja lisas 29.

2016. aastal oli aktsionäridele välja kuulutatud 2015. aasta puhaskasumist dividende summas 790 tuhat eurot (2015. aastal 740 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta olid 2,5 euro senti (2015. aastal 2,3 euro senti aktsia kohta). 2016. aastal maksti välja dividende summas 790 tuhat eurot.

Aruandeperioodil aktsiakapitalis muutusi ei ole toimunud.

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 16. Võlakohustised*(tuhandetes eurodes)*

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	37 564	1 443	35 127	994
Võlakirjad	5 000	0	5 000	0
Kapitalirendi kohustis	129	24	105	0
Kokku	42 693	1 467	40 232	994

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	23 508	2 810	20 698	0
Võlakirjad	4 151	0	4 151	0
Kokku	27 659	2 810	24 849	0

Pikaajalistes pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised:

- SEB Pank AS-le 5 464 tuhat eurot (2015: 5 873 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 410 tuhat eurot (2015: 2 385 tuhat eurot);
- Krediidipank AS-le 2 917 tuhat eurot (2015: 3 118 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 256 tuhat eurot (2015: 201 tuhat eurot);
- Nordea Pank Finland Plc Eesti Filiaalile 18 883 tuhat eurot (2015: 7 582 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 777 tuhat eurot (2015: 224 tuhat eurot);
- LHV Pank AS-le 10 300 tuhat eurot (2015: 6 935 tuhat eurot) pikaajalist laenu.

Pangalaenude keskmine intress on 3,31 %.

2016. aastal said Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ laenu 20 627 tuhat eurot ja tagastasid laenu summas 6 571 tuhat eurot.

2015. aastal emiteeris Mainor Ülemiste AS 5 000 tuhande euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju Öpiku ärihoone ehitamiseks, millest seisuga 31.12.2016 olid kõik realiseeritud. Võlakirjade intress on 7% ja lunastamise tähtaeg 26. november 2018.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS-i, Öpiku Majad OÜ kinnistuid bilansilise väärtusega 84 810 tuhat eurot (31.12.2015: 67 130 tuhat eurot) ja Technopolis Ülemiste AS aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2016 oli 27 629 tuhat eurot (31.12.2015: 24 995 tuhat eurot). Tagatiste bilansiline maksumus kokku on 112 439 tuhat eurot (31.12.2015: 92 125 tuhat eurot).

Lisa 17. Võlad ja ettemaksed*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		31.12.2016	12 kuud	1-5 aastat
Võlad tarnijatele		2 353	2 353	0
Võlad töövõtjatele		70	70	0
Maksuvõlad	11	91	91	0
Muud võlad		228	228	0
sh intressivõlad		33	33	0
sh muud viitvõlad		195	195	0
Saadud ettemaksed		344	166	178
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		168	168	0
Kokku		3 254	3 076	178

	Lisa	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		31.12.2015	12 kuud	1-5 aastat
Võlad tarnijatele		1 330	1 330	0
Võlad töövõtjatele		57	57	0
Maksuvõlad	11	105	105	0
Muud võlad		241	241	0
sh intressivõlad		27	27	0
sh muud viitvõlad		94	94	0
sh dividendivõlad		120	120	0
Saadud ettemaksed		295	83	212
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		120	120	0
Kokku		2 148	1 936	212

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Lisa 18. Eraldised*(tuhandetes eurodes)*

	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2016
Töövõime kaotuse kompensatsioon	256	-6	250
sh lühiajalised	46	0	46
sh pikaajalised	210	-6	204

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustis. Saldo seisuga 31.12.2016 sisaldab lühiajalist osa summas 46 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 204 tuhat eurot (seisuga 31.12.2015 vastavalt 46 tuhat eurot ja 210 tuhat eurot). Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

Lisa 19. Müügitulu*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Üüritulu	28	4 047	3 614
Muu müügitulu		79	142
Haldusteenuste müügitulu		1 603	1 328
Kokku		5 729	5 084

Kogu müügitulu teeniti Eestis.

Lisa 20. Muud äritulud*(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	1 758	838
Kahjude hüvitused		0	5
Muud äritulud		7	3
Kokku		1 765	846

Lisa 21. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Elektrienergia	-1 261	-1 081
Soojusenergia	-106	-86
Vesi ja kanalisatsioon	-105	-98
Valvekulud	-39	-20
Kinnisvara haldamise kulud	-281	-212
Muud	-140	-95
Kokku	-1 932	-1 592

Lisa 22. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Tööjõukulud	24	-71	-58
Reklaamikulud, PR		-137	-151
Kokku		-208	-209

Lisa 23. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Mitmesugused bürookulud		-47	-66
Uurimis- ja arengukulud		-22	-4
Lähetuskulud		-14	-22
Koolituskulud		-20	-24
Riiklikud ja kohalikud maksud		-71	-69
Kulud eraldiste moodustamiseks		0	-133
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest		-103	-40
Tööjõukulud	24	-546	-515
Amortisatsioonikulu	7,8	-54	-30
Juriidiliste teenuste kulud		-82	-75
Kindlustuskulud		-31	-13
Juhtimistasud		-77	-77
Konsultatsiooniteenused		-147	-151
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-36	-35
Panga teenustasud		-32	-24
Programmide liitumis- ja hooldustasud		-24	-22
Muud kulud		-377	-81
Kokku		-1 683	-1 381

Lisa 24. Tööjõukulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Palgakulu	-441	-410
Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks	-152	-137
Pensionikulu	-13	-12
Pensionikulu sotsiaalmaks	-4	-4
Haigushüvitis	0	-1
Puhkusereserv	-7	-9
Kokku	-617	-573
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	17	15

Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 30.

Lisa 25. Muud ärikulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Kahjum põhivara vöörandamisel	0	-2
Annetused mittetulundusorganisatsioonidele	0	-5
Kohalikud maksud	-2	-1
Muud ärikulud	-7	-9
Kokku	-9	-17

Lisa 26. Intressikulud*(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Intressikulud laenudelt	-1 030	-781
Intressikulu tagatisrahalt	-1	-1
Intress muudelt kohustistelt	-15	-22
Intress võlakirjadelt	-346	-66
Kokku	-1 392	-870

Lisa 27. Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Muud intressitulud		688	547
Muud finantstulud/-kulud		3	-78
Finantskulu tütarettevõtte osadelt	12	0	-1
Riskitasu		-46	-46
Kokku		645	422

Lisa 28. Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtte kui rentnik

Mainor Ülemiste AS on kasutusrendi tingimustel rentinud klientidele büroomööblit.

	2016	2015
Aruandeperioodi rendikulu	-5	-1
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Lühiajaline osa maksetähtajaga kuni 12 kuud	5	5
Pikaajaline osa maksetähtajaga kuni 2-5 aastat	6	11

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu summas 4 047 tuhat eurot (2015: 3 614 tuhat eurot), vaata lisa 6 ja lisa 19.

	Lisa	2016	2015
Kasutusrenditulu	19	4 047	3 614
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		5 070	3 852
1-5 aasta jooksul		14 548	10 807
Üle 5 aasta		10 447	8 467
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	84 810	67 130

Mainor Ülemiste AS on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

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

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

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksile.

Lisa 29. Tingimuslikud kohustised

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas 63 135 tuhat eurot (31.12.2015: 57 469 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 12 627 tuhat eurot (31.12.2015: 11 494 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 50 508 tuhat eurot (31.12.2015: 45 975 tuhat eurot).

Lisa 30. Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes eurodes)

Mainor Ülemiste AS seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS läbi emaettevõtte Smart City Group AS
- Ettevõtte omanikud: Smart City Group AS (83,84%), Logit Eesti AS (16,16%)
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes	Nõuded 31.12.2016	Kohustised 31.12.2016	Nõuded 31.12.2015	Kohustised 31.12.2015
Emaettevõtte	8 701	0	8 358	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 019	167	701	120
Sidusettevõtted	95	7	581	3
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	36	4	34	4

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 2016. aastal	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtted	99	18	35	490
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 488	373	211	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	114	73	0	0

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 2015. aastal	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtte	1	0	0	0
Sidusettevõtted	61	32	47	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 300	364	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	154	74	0	0

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2016. aastal tehinguid tehti, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Dvigatel Regital OÜ, Doranova Baltic OÜ, Mairenestal OÜ, Shaperize OÜ, Rekman OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2016. aastal tehinguid tehti, olid: Kristosten AS, Nets OÜ, RVVE Grupp OÜ, Disain Pluss OÜ, Bioinvest OÜ, Nordic Financial Group OÜ, RS Büroo OÜ, Flennert OÜ, Lasteharidus OÜ ja SK Kehra Käsipall.

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

Sidusettevõtted, kellega 2016. aastal tehinguid tehti, on Technopolis Ülemiste AS ja SpaceX Eesti OÜ.

Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõttele antud laenude ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressitulu 610 tuhat eurot (2015: 492 tuhat eurot).

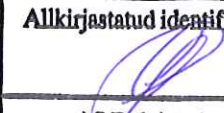
Sidusettevõtetele antud laenudelt arvestati intressitulu 34 tuhat eurot (2015: 40 tuhat eurot) ja dividende laekus 868 tuhat eurot (2015: 702 tuhat eurot).

Mainor Ülemiste AS nõuet Smart City Group AS vastu ei ole alust alla hinnata, kuna Smart City Group AS omab vara oma kohustiste täitmiseks, olles 84% Mainor Ülemiste AS aktsiate omanik. Lisaks on grupi juhtkonnal grupi restruktureerimise tegevuskava, mille kohaselt Smart City Group AS muuhulgas tasub oma kohustise Mainor Ülemiste AS ees.

Juhatusel liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 124 tuhat eurot ja 2015. aastal 111 tuhat eurot.

Lisa 31. Sündmused pärast bilansipäeva

2017. aasta algul allkirjastati Merko Ehitus Eesti AS-ga Öpiku teise torni ehitusleping ja osteti Öpiku kvartali naaberkinnistu aadressil Sepise 7, mille finantseerimiseks sõlmiti Nordea Bank AB Eesti filiaaliga täiendav laenuleping summas 1 330 tuhat eurot. 23. märtsil 2017 sõlmiti laenuleping OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga summas 8 100 tuhat eurot ja refinantseeriti AS SEB Pank laenud summas 5 396 tuhat eurot.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:  AS Deloitte Audit Eesti
--

Lisa 32. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne*(tuhandetes eurodes)*

	31.12.2016	31.12.2015
VARAD		
Kinnisvarainvesteeringud	51 240	54 735
Materiaalne põhivara	83	87
Immateriaalne põhivara	14	19
Nõuded ja ettemaksed	18 806	16 116
Finantsinvesteeringud tütarettevõttesse	8 575	6 000
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	27 629	24 995
Raha ja raha ekvivalendid	6 979	5 706
VARAD KOKKU	113 326	107 656
OMAKAPITAL		
Aktiikapital nimiväärtuses	19 200	19 200
Reservkapital	1 920	1 920
Jaotamata kasum	56 597	52 031
Aruandeperioodi kasum	3 393	5 356
OMAKAPITAL KOKKU	81 110	78 507
KOHUSTISED		
Eraldised	250	256
Laenukohustised	31 039	27 659
Võlad ja ettemaksed	927	1 234
KOHUSTISED KOKKU	32 216	29 149
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	113 326	107 656

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 33. Konsolideerimata koondkasumiaruanne*(tuhandetes eurodes)*

	2016	2015
Müügitulu	5 241	5 084
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 781	-1 592
Brutokasum	3 460	3 492
Turustuskulud	-183	-162
Üldhalduskulud	-1 623	-1 376
Tulu finantsinvesteeringult	3 502	3 206
Muud äritulud	-1 651	545
Muud ärikulud	-7	-7
Ärikasum	3 498	5 688
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressikulud	-1 294	-870
Muud finantstulud ja -kulud	1 189	548
Finantstulud ja -kulud kokku	-105	-322
Kasum enne maksustamist	3 393	5 366
Tulumaks	0	-10
Aruandeperioodi puhaskasum	3 393	5 356
Aruandeperioodi koondkasum	3 393	5 356

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 34. Konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2016	2015
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Kasum enne maksustamist	3 393	5 366
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	53	30
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	0	2
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	1 658	-538
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 502	-3 205
Muud finantstulud ja- kulud	-1 189	-548
Intressid ja muud finantskulud	1 294	870
Muud korrigeerimised	103	0
Dividendide tulumaks	0	10
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-190	-558
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus	24	-164
Rahavood äritegevusest kokku	1 644	1 265
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	17
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-39	-107
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-738	-2 087
Antud laenud	2 399	-5 597
Antud laenude tagasimaksed	490	0
Saadud intressid	72	16
Saadud dividendid	868	702
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-1 746	-7 056
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	9 103	5 189
Saadud laenude tagasimaksed	-6 571	-814
Võlakirjade emiteerimine	849	4 151
Makstud intressid	-1 216	-781
Makstud dividendid	-790	-620
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	1 375	7 125
Rahavood kokku	1 273	1 334
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	5 706	4 372
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 273	1 334
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	6 979	5 706

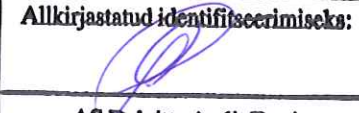
Allkirjastatud identitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 35. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2014	19 200	1 920	52 508	73 628
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	266	266
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-4	-4
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	19 200	1 920	52 770	73 890
Makstud dividendid	0	0	-740	-740
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	5 356	5 356
Saldo 31.12.2015	19 200	1 920	57 386	78 507
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	6 121	6 121
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-6 000	- 6 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	19 200	1 920	57 507	78 629
Makstud dividendid	0	0	-790	-790
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	3 393	3 393
Saldo 31.12.2016	19 200	1 920	59 989	81 110
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	11 720	11 720
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-8 575	-8 575
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	19 200	1 920	63 134	84 255

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mainor Ülemiste AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 7 kuni 55 esitatud Mainor Ülemiste AS ja tema tütaretevõtja (edaspidi „grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016 ning konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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.

10. aprill 2017

Erki Usin
Vandeauditor nr 496

AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Kasumi jaotamise ettepanek

Mainor Ülemiste AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2016. aasta puhaskasum summas 6 417 tuhat eurot alljärgnevalt:

1. Dividendid	840
2. Jaotamata kasum	5 577
Kokku	6 417

Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2016-31.12.2016
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 703
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 538
	Müügitulu kokku	5 241