

# **Mainor Ülemiste AS**

## **2025. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**Aruandeaasta algus:** 01.01.2025

**Aruandeaasta lõpp:** 31.12.2025

**Registrikood:** 10348595

**Address:** Sepise 7 Tallinn 11415 Harju maakond

**Telefon:** +372 53 046 992

**Põhitegevusala:** enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus

**Audiitor:** Ernst & Young Baltic AS

**e-posti address:** info@mainorulemiste.ee

**veebilehe address:** www.mainorulemiste.ee

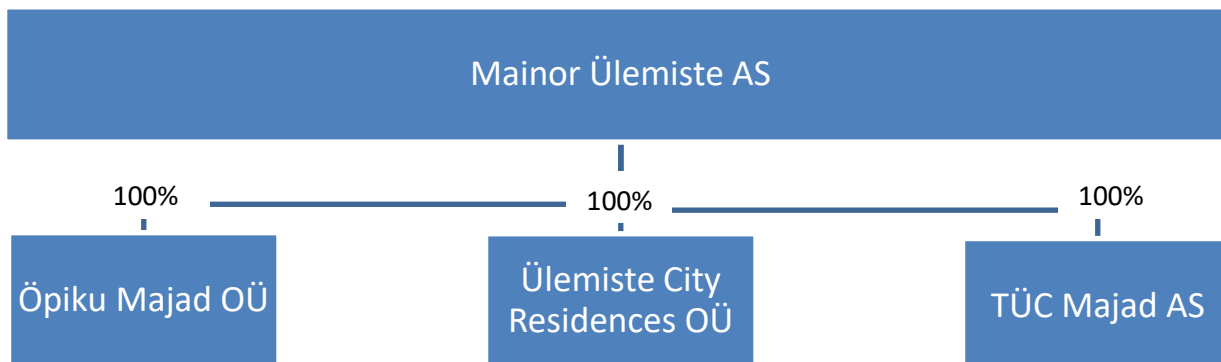
## Sisukord

Sisukord.....	1
Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.....	9
Raamatupidamise aastaaruanne .....	10
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	10
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne .....	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	13
Lisad raamatupidamise aastaaruandele .....	14
Lisa 1. Aruandev üksus.....	14
Lisa 2. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted .....	14
Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine .....	26
Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud.....	30
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine.....	32
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud.....	37
Lisa 7. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded .....	38
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu .....	39
Lisa 9. Maksuvõlad ja ettemaksed .....	39
Lisa 10. Investeeringud tütarettevõttesse .....	39
Lisa 11. Raha ja raha ekvivalendid .....	40
Lisa 12. Aktsiakapital ja omakapital .....	41
Lisa 13. Laenukohustised .....	42
Lisa 14. Võlad hankijatele ja muud võlad.....	44
Lisa 15. Saadud ettemaksed.....	45
Lisa 16. Müügitulu.....	45
Lisa 17. Muud äritulud .....	46
Lisa 18. Müügikulu .....	46
Lisa 19. Üldhalduskulud .....	47
Lisa 20. Tööjõukulud .....	47
Lisa 21. Intressitulud ja intressikulud.....	47
Lisa 22. Kasutusrent .....	48
Lisa 23. Tulumaks .....	48

Lisa 24. Tehingud seotud osapooltega.....	49
Lisa 25. Sündmused pärast aruandekuupäeva .....	50
Lisa 26. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta .....	52
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	56
Kasumi jaotamise ettepanek.....	58
Mainor Ülemiste AS konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2025-le.....	59

## Tegevusaruanne

### Konsolideerimisgrupi struktuur



2025. aastal oli Mainor Ülemiste AS-i peamine tegevusvaldkond jätkuvalt Ülemiste City linnaku arendamine, sealhulgas uute hoonete arendamine ja ehitamine, olemasolevate hoonete kaasajastamine, pindade väljaüürimine ning üürnikele vajalike teenuste osutamine, samuti inimsõbraliku keskkonna loomine ja arendamine.

Laiemas vaates jätkas Mainor Ülemiste strateegilist tegevust Ülemiste piirkonna arengu suunamisel, osaledes Rail Baltica peaterminali ehituse alguse koordineerimises ning ühtse logistikasõlme kontseptsiooni väljatöötamisel rongiterminali ja lennujaama vahel.

Ettevõtte juhtimist asus 2025. aasta 1. maist vedama juhatuse esimehena Sten Pärnits, kelle ülesandeks kujuneb linnaku arenduse järgmiste etappide elluviimine ning uue 24/7 linnaku strateegilise suuna tugevdamine.

Pärast 2024. aastal lõpule viidud Technopolis Ülemiste AS omandamis- ja integratsiooniprotsesse keskenduti 2025. aastal organisatsiooni stabiliseerimisele, äriprotsesside ühtlustamisele ning ühtse teenusstandardi rakendamisele kogu linnakus.

Mainor Ülemiste AS sõlmis 14.02.2025 ühinemislepingu Smart City Group AS-ga. Smart City Group AS oli Mainor Ülemiste AS suuraksionär, omades ligikaudu 60% Mainor Ülemiste AS aktsiatest. Ühinemise eesmärk oli investori kaasamise lõpuleviimiseks ühendada Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS viisil, et Smart City Group AS vara ühendatakse Mainor Ülemiste AS-i varaga. Ühinemise tulemusena kustutati Smart City Group AS äriregistrist ja tema õigusjärglaseks sai Mainor Ülemiste AS. Kogu Smart City Group AS vara, sh. õigused ja kohustused, läksid ühinemise tulemusena tervikuna üle Mainor Ülemiste AS-le. Pärast ühinemist jätkasid Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS tegevust Mainor Ülemiste AS ärinime all.

2025. aastal alustati aktiivselt mitme suure kinnisvaraprojekti arendusega, sh. Ülemiste terviselinnaku viimase etapi Tervisemaja 3 ehitus, Lõõtsa 6 suuremahuline renoveerimisprojekt ning Masingu büroohoone arendus.

## Arendustegevus

2025. aastal täitus 20 aastat Ülemiste City arenduse algusest. Selle aja jooksul on Ülemiste City kasvanud suurimaks ärilinnakuks Baltikumis, mis pakub ligi 400 ettevõttele inspireerivat ja kogukonda hoidvat keskkonda. Et Ülemiste City piirkonna areng tänapäevaseks targa linna keskkonnaks sai alguse just Mainori grupi kuuluva Eesti Ettevõtluskõrgool Mainor AS kolimisega linnakusse, on märgiline, et juubeliaasta algul sai Ülemiste linnakus valmis ligi 400-le õpilasele mõeldud uus koolimaja Valukoja 9 aadressil. Uude koolimajja kolis Mainor grupi ettevõtte Tallinn International School OÜ. 20. sajandi tuntud pedagoogikateadlase Hilda Taba nime kandev hoone pakub ingliskeelset rahvusvahelist IB-haridust alates lasteaiast kuni gümnaasiumini ning teenindab õpilasi enam kui 60 eri rahvusest. Kooliga koos rajatud kogukonnamajas on spordi- ja võimlemissaal ning ruumid ürituste, huviringide ja vaba aja tegevuste jaoks, mida saavad kasutada nii õpilased kui ka linnaku elanikud ja töötajad. Arendus toetab Ülemiste City eesmärki kujundada terviklik elukeskkond, kus haridus, töö ja kogukonnaelu paiknevad samas linnakus. Ligikaudu 5 200 m<sup>2</sup> suuruse hoone ehitas NOBE OÜ ning projekti maksumus oli 16 miljonit eurot.

2025. aasta 1. kvartalis sai valmis ka Tervisemaja 2 hoone viimane etapp, kus koostöös Tallinna Eriarstikeskuse OÜ-ga ehitati kaasaegne diagnostikaplokk MRT, röntgeni ja ultraheliga ning tulevase kompuutertomograafi võimekusega. Sellega sai valmis oluline tükk terviklikust terviselinnakust Ülemiste südames.

2025. aasta teises pooles algas Ülemiste City kõrval aktiivne Rail Baltica peaterminali ehitus, mis valmimisel tugevdab oluliselt Ülemiste piirkonna ligipääsetavust mitte ainult rahvusvahelisel tasemel, vaid ka lähipiirkonnas tänu mitmetele uutele tunnelitele, mis ühendavad Ülemistet raudteest põhjapoolse jääva linnaga.

2025. aasta detsembris sõlmiti leping ehitusettevõttega AS Merko Ehitus Eesti, mille alusel hakkab Merko Ülemiste Citys Lõotsa 1 B/C aadressil rajama Viktor Masingu nimelist 13-korruselist büroohoonet brutopinnaga umbes 27 300 m<sup>2</sup> ning A energiaklassiga kontoripindadega. Investeeringu väärtus on ligikaudu 48 miljonit eurot ning ehitust finantseerib Swedbank AS. Hoone valmib novembris 2027. Hoone projekteerimisel ja ehitamisel pandi rõhku kõrgetele keskkonnastandarditele, kaasaegsele disainile ning nutikatele tehnoloogilistele lahendustele, mis loovad toetava ja paindliku töökeskkonna.

Paralleelselt jätkati tervise teenuste klasteri laiendamist Tervisemaja 3 projektiga. 18 miljonit eurot maksva Ülemiste City terviselinnaku kolmanda ja viimase hoone – Tervisemaja 3 – rajamine, mis on seitsmekorruseline ja ligi 10 500 m<sup>2</sup> suur, kasvatab Ülemiste terviseklasteri kogupinda üle 27 000 m<sup>2</sup>. See kindlustab Ülemiste City terviseklasteri Baltikumi suurima erakapitalil põhineva terviselinnakuna. Terviselinnaku laiendamine on Mainor Ülemiste jaoks selge fookus, et pakkuda kvaliteetseid tervishoiuteenuseid ning toetada paremat elukvaliteeti, ning kolmanda hoone valmimine tähistab tervikliku, kaasaegse tervisekeskkonna loomise lõppfaasi. Uue hoone ankurüürnikuks saab olema Pihlakodu, kes rajab linnakusse kaasaegse kogukonnaga seotud hooldekodu, mis põhineb skandinaavialikul linnakeskkonda integreeritud eakate hooldusel. Eakate kodu osa saab endale ka haljastusrikka erapargi. Arhitektuuriliselt järgib uus hoone Tervisemaja 2 kontseptsiooni ja kavandi autoriks on sarnaselt eelnevale majale Apex Arhitektuuribüroo. Ehituse peatöövõtjaks on Fund Ehitus OÜ, projekti rahastab AS SEB Pank ja Luminor Bank AS sündikaat.

2025. aastal rekonstrueeriti Ülemiste Citys Nortal AS-i kontorihoone Lõõtsa 6, muutes selle energiatõhusamaks ja kaasaegsemaks töökeskkonnaks. Hoone eripäraks oli paindlik ja modulaarne kontoriplaan, mis võimaldab kohandada tööruume vastavalt ettevõtte vajadustele, ning energiasäästlikud lahendused nagu kaugküte ja -jahutus, LED-valgustus, soojustatud katus ja vahetatud aknad. Nortal oli hoone esimene üürnik, mis näitas usaldust Ülemiste City arenduse vastu ja kinnitas linnaosa atraktiivsust kaasaegsete kontoripindade pakkujana. Nortali büroo-osa uuendamine oli esimene etapp laiemast Lõõtsa 6 uuendamise projektist, mis jätkub ka 2026. aastal.

Lisaks Lõõtsa 6 renoveerimisele alustati kõigi linnaku vanemate büroopindade aatriumite ümberehitusplaaniga, mille eesmärk on tõsta olemasoleva kinnisvara väärtust üüriturul. Valmis sai esimesena Lõõtsa 8 hoone. Etapiliselt jätkub tegevus ka 2026. aastal teiste hoonetega. Samamoodi jätkati hoonete liitmist kaugküte- ja jahutuse võrku, mis jätkub ka 2026. aastal.

Kokkuvõtvalt oli 2025. aasta peamine arendusfookus järgmise kasvufaasi ettevalmistamine ja olemasoleva kinnisvaraportfelli, mille maht ulatus juba ligi 200 000 m<sup>2</sup>-ni, uuendamine. Lisaks keskendus Mainor Ülemiste oma teenusportfelli tugevdamisele ning kasvatamisele, saavutades mitmes teenusvaldkonnas märgilisi tulemusi.

### **Teenused, kogukond ja maine**

Teenuste vallas, Ülemiste City majutushoone Ülemiste City Residences OÜ saavutas peale COVID-i perioodi esimest korda kasumlikkuse ning seda suurema kvaliteedi tõusu kaudu, mida näitasid soovitusindeksite tõusud. Konverentsiteenuse vallas parandati ruumide ja inventari kvaliteeti ning kogu broneeringusüsteemi funktsionaalsust. Kogukonnohoone näol lisandus konverentsiportfelli ligi 500-le inimesele sobiv sündmusala. Parkimisteenus säilitas oma kasumlikkuse, samamoodi nagu linnakuülene koristusteenuski.

Linnaku atraktiivsuse tõstmiseks käivitati ka mitmeid kunsti-, liikuvus- ja haljastusprojekte, nagu näiteks Lõõtsa 11 parkimishoone suur seinamaaling „Töomesilased“ ja Lõõtsa 2a trepihalli liikuma kutsuv mäng „Neurotsirkus“, K väliparkla roheribad, elektrirataste laadijad ja Öpik 2 liftide väljavahetus. Kogukonnafond jätkas edukat tegevust teisel aastal käivitamisest ning aitas ellu kutsuda kogukonna poolt välja valitud keskkonnaprojekte ja sündmuseid.

Iga-aastase Ülemiste City tuntuse ja maine uuringu kohaselt on Ülemiste City tuntus 16–84-aastaste Eesti elanike seas 81% ning maineskoor 7,34 palli. Linnaku tuntus on võrreldes eelmiste aastatega samaks jäänud. Tuntus ja külastamine on kõrgem Tallinna elanike ja Põhja-Eesti elanike hulgas. Keskmisest kõrgem on tuntus ja kogemus kõrgharidusega ning kõrgema sissetulekuga inimeste seas. Märksõnadest toodi välja äri, ettevõtlus, bürood ja teenuste pakkumine. Uuringu viis läbi Kantar Emor. Konkurentidega võrreldes oli Mainor Ülemiste kajastuse osakaalu poolest Rotermanni kvartali järel teisel kohal (37,56% vs 27,13%).

2025. aastal pälvis Mainor Ülemiste AS mitmeid tunnustusi, mis kinnitasid ettevõtte tugevat positsiooni Eesti kinnisvarasektoris ja kogukonnas. Ettevõtte sai Äripäeva kinnisvaraettevõtete TOP-is 1. koha, tunnustati tugevaid finantstulemusi, turupositsiooni ja arengupotentsiaali, ning konkurentsivõime edetabelis 2. koha nii kinnisvara- kui teenindussektoris. Lisaks tunnustati linnakat „Liikumissõber 2025“ auhinnaga, mis kajastas arendaja panust Ülemiste City kogukonna liikumisaktiivsuse ja tervisliku eluviisi edendamisse – hooneid ümbritsevad liikumisväljakutsed,

sporditaristu ning korraldati kogukonnasündmusi, mis toetasid nii töötajate kui ka külastajate füüsilist ja vaimset heaolu. Samuti nimetati Mainor Ülemiste AS aasta pereettevõtteks, tunnustades pikaajalist stabiilsust, usaldusväärsust ja vastutustundlikku juhtimisstiili. Tiitel rõhutas ettevõtte rolli innovatiivse ja kaasaegse ärilinnaku arendajana, kes ühendab strateegilise visiooni, kvaliteetse infrastruktuuri ja kogukonna heaolu, luues tugeva aluse nii ettevõtluseks kui linnaosa arenguks.

### **Jätkusuutlik, kaasav ja talendikeskne areng**

Mainor Ülemiste AS koos tütarettevõtetega jätkas 2025. aastal liikumist energiatõhusama ja kestlikuma linnaku suunas. Aasta jooksul laiendati kaugkütte ja -jahutuse kasutust, paigaldati energiaturgudel osalemiseks Ülemiste City esimene akusalvesti ning suurendati hoonete tehnosüsteemide automatiseerimist R8 AI lahenduste kaastoel. Lisaks energialahendustele pöörati tähelepanu linnaruumi kvaliteedile ja liikuvusele. Rajati uusi rohealasi, parandati kergliikumisvõimalusi ning suurendati jalgrattakasutuse mugavust. Lennujaama juures rajati trammiliini kõrvalharu, mis võimaldab 2026. aastal kahel eraldiseisval trammiliinil sõita linnaku suunal, parandades ühistranspordi ühenduvust nii Tallinnas kui lennujaama poole. See samm soodustab jätkusuutlikku liikumist, pakkudes alternatiivi autoliiklusele ja tugevdades Ülemiste City rolli hästi ühendatud, 24/7 toimiva ärilinnakuna. Lisaks toetas Mainor Ülemiste riiklikku ametlikku rattastrateegiat, võttes tulevikus eesmärgiks rajada ohutuid rattateid ja rattaparklaid, mis julgustavad töötajaid ja külastajaid keskkonnasõbralikult linnakus liikuma.

2025. aastal jätkus kogukonna arendamine kaasava eelarve põhimõttel toimiva kogukonnafondi kaudu. Selle raames parendati avalikku ruumi, nt. uuendati Lõõtsa tänava bussipeatusi ning korraldati kogukonnaüritusi, sealhulgas linnaku kogukonnapäev ja välikino seansid. Üldeesmärgiks oli suurendada linnaku kasutajate seotust keskkonnaga ning toetada töö- ja elukeskkonna tasakaalu.

Ühtlasi on arendatud Ülemiste City kogukonna terviseteadlikkust ja kaasahaaravaid tervisejuhtimise kampaaniaid, tuginedes Tartu Ülikooli välja töötatud Ülemiste City tervisemudelile. 2025. aastal korraldati aprilli algusest septembri lõpuni Bike2Work kampaania ning terve aasta korraldati tiimile läbi Activate mobiilirakenduse sportlikke väljakutseid. Lisaks arendati Ülemiste City linnaku keskkonda liikumakutsuvaks, pakkudes võimalusi koosolekute pidamiseks kõnnikoosolekurajal, julgustades kunstiga treppidele kõndima ja läbi rohelse keskkonna loomise kutsuma liikuma nii hoonetes sees kui väljas. Terviseteadlikkust tõsteti ka mitmete koolituste ja seminaride kaudu, kombineerides praktilised liikumisvõimalused ja teadlikkuse tõstmise tegevused terviklikuks.

### **Innovatsioon ja tark linnak**

2025. aastal jätkus Ülemiste City arendamine targa linna kontseptsiooni alusel, kus kinnisvara, teenused, kogukond ja tehnoloogiad moodustavad ühtse ja toimiva terviku. Aasta jooksul jätkati linnaku arendamist kui katsekeskkonda, kus innovatsiooni toel parandati teenuste ja linnaku kui terviku kasutajakogemust, tõsteti kinnisvara pikaajalist väärtust ning arendati uusi lahendusi, mis seovad äri, kogukonda ja tehnoloogiat.

Koostöös küberturbe partneritega arendati infoturvet kogu linnakus – täiustati turvapoliitikaid, viidi läbi töötajate koolitusi ning testiti kriitiliste süsteemide toimepidevust. Aasta lõpuks valmis turvaline hoonetevaheline andmesidevõrk, mis katab kogu hooneportfelli ja võimaldab pakkuda üürnikele stabiilset ja turvalist digitaalset keskkonda.

Linnaku juhtimine toimus andmetel põhineva tööriista Radari abil, mis seob viie põhivaldkonna – majandus, liikuvus, teadmised, keskkond ja kogukond – tegevused ühtseks tervikuks ning toetab paremate juhtimisotsuste langetamist. Ka valdkondlike operatiivraportite kokkupanekul ja kvaliteedikontrollil tehti suuri edusamme. 2025. aastal korraldati kolmandat korda rahvusvaheline konverents Future Forum, mis tõi esile innovatsiooni, tehnoloogiliste lahenduste potentsiaali ja ärikasvu võimalused. Jätkati Ülemiste City Test City keskkonna arendamist, käivitades projekte koostöös selliste ettevõtetega nagu Bolt, What If OÜ ja Smart Masterkey OÜ, et testida nutikaid teenuseid ja tehnoloogiaid reaalsetes tingimustes. Samuti loodi Iseteenindusportaal, mis on esimene Eestis kinnisvara arendaja poolt pakutav digitaalne lahendus, võimaldades üürnikele ja klientidele efektiivselt hallata igapäevast suhtlust ja teenuseid muretul ja mugavalt.

Suurema avaliku mõjuga projektidest toetati TI-hüpet. TI-Hüpe on haridusuuendusprogramm, mille eesmärk on toetada mõtestatud õppimist ja aidata haridussüsteemil tehisaru ajastuga kohaneda. Eesti haridusvaldkonnas tähendab TI hüpe õpetamise ja õppimise liikumist personaalsete, andmepõhiste lahenduste suunas. TI hüppe raames loodavad lahendused keskenduvad sellele, et õpetaja saaks AI-abil kiiremini materjale koostada ja õppija personaalseid soovitusi.

### **2026. aasta eesmärgid ja tegevused**

Järgmisel aastal on peamisteks eesmärkideks Viktor Masingu büroohoone ehitus, Tervisemaja 3 rajamise jätkamine, energiatõhususe projektide laiendamine ning linnaruumi ühenduste parandamine. Samuti jätkatakse andmepõhise juhtimise arendamist, et toetada linnaku strateegilist arengut. Pankade poolne rahastusvalmidus ja Ülemiste City arendusettevõtete tugev finantspositsioon tagab keskkonna, mis toetab uusi investeeringuid ja võimaldab julgelt kavandada järgmisi projekte.

2026. aastal jätkub Viktor Masingu maja ehitus ja ehitustööd arenevad vastavalt plaanile. Aasta lõpus jõuab valmimiseni Tervisemaja 3 ehitus. Edasi on liikunud nii ligi 4000 m<sup>2</sup>-ne Ülemiste spaa projekti elluviimine kui ka Ülemiste elukondlikud arendusplaanid Sepapaja 10 ja 12 kinnistutel. Koostöös Tallinna linna, Kliimaministeeriumi ja Rail Baltic Estonia OÜ-ga jätkub Kantsi tunneli projekteerimine, et tagada Ülemiste piirkonnale paremini ühendatud ja inimsõbralik linnaruum. Lisaks on koostöös linnaga edasi liigutud Euroopa pargi ja Ülemiste kõrgtornide projektidega. Samuti viiakse lõpule Lõõtsa 6 renoveerimine, mille käigus valmib täiesti uus konverentsikeskus, pakkudes kaasaegseid ruume ärikohtumisteks, koolitusteks ja kogukonnaüritusteks.

Ülemiste City teenuste arendused jätkuvad – Green City, konverents, Test City, B2B- ja talendiplatvormide täiustamine – pakkudes ettevõtetele võimalusi oma jalajälje mõõtmiseks, uute tehnoloogiate ja linnalahenduste katsetamiseks, koostööks ning talentide värbamiseks. Koostöös Mainor AS-iga täiustatakse andmestrategieid ja Ülemiste City Radar juhtimislauda, mis koondab majandus-, keskkonna-, teenuste-, teadmiste- ja kogukonnaandmed. Radar seab arenduse peamised andmepõhised tulemusnäitajad ning tagab strateegiliste eesmärkide süsteemse jälgimise.

2026. aastal viiakse läbi kolmas Tervisekonverents, koondades tervishoiuspetsialiste ning kogukonna esindajaid, et tõsta linnaku kogukonna terviseteadlikkust.

2026. aasta on samm edasi tervise, kogukonna ja elukeskkonna arendamisel, kus 24/7 linnaruum, innovatsioon, jätkusuutlikkus ja kogukondlik kaasatus on Ülemiste City arenduse põhilised suunad.

## Mainor Ülemiste finantstulemused

Mainor Ülemiste ASi konsolideeritud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2025 on 456 950 tuhat eurot (2024: 447 835 tuhat eurot). Kokku investeeriti 2025. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 8 764 tuhat eurot (2024: 22 166 tuhat eurot).

Omanikele maksti dividende 2 468 tuhat eurot (2024: 2 244 tuhat eurot).

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas 2025. aasta lõpu seisuga 38 töötajat (2024: 33 töötajat), aasta keskmine töötajate arv oli 36 (2024: 28 töötajat), kellele on arvestatud kokku brutotasu 2 114 tuhat eurot (2024: 1 798 tuhat eurot) sh. nõukogu ja juhatuse liikmetele 483 tuhat eurot (2024: 530 tuhat eurot). Vaata ka lisad 20 ja 24.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2025. aastal 43 861 tuhat eurot (2024: 52 453 tuhat eurot), muud äritulud 467 tuhat eurot (2024: 10 141 tuhat eurot) ja puhaskasum 14 361 tuhat eurot (2024: 51 884 tuhat eurot), millest kinnisvara ümberhindlus moodustas 351 tuhat eurot (2024: 7 615 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2025 on 247 374 tuhat eurot ja 31.12.2024 seisuga vastavalt 233 170 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2025	31.12.2024
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	6,0%	26,3%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	3,0%	13,5%
Käibe ärirentaablus (%)	56,7%	65,0%
Käibe puhasrentaablus (%)	32,7%	98,9%
Dividenditase (%)	4,3%	28,3%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-16,4%	189,1%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

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

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


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

## Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

31.12.2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande heakskiitmisega kinnitab juhatus Mainor Ülemiste ASi ja tütarettevõtete andmete õigsust ja täielikkust, sh seda, et:

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

Mainor Ülemiste AS 2025. aasta majandusaasta aruande on allkirjastanud:



17.04.2026

(allkiri, kuupäev)  
Sten Pärnits  
Juhatuse liige



17.04.2026

(allkiri, kuupäev)  
Rauno Mätas  
Juhatuse liige



17.04.2026

(allkiri, kuupäev)  
Tanel Olek  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
<b>VARAD</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	456 950	447 835
Materiaalne põhivara		577	84
Immateriaalne põhivara		24	74
Ettemaksed		311	512
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	7	2 502	2 652
Finantsinvesteeringud	11	2 004	2 000
Raha ja raha ekvivalendid	11	14 567	19 109
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>476 935</b>	<b>472 266</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktsiakapital nimiväärtuses	12	25 386	25 156
Ülekurss	12	22 377	22 377
Omaaktsiad		0	-1 326
Reservkapital	12	2 513	1 920
Jaotamata kasum		182 737	133 159
Aruandeperioodi kasum		14 361	51 884
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>247 374</b>	<b>233 170</b>
<b>KOHUSTISED</b>			
Eraldised		114	189
Laenukohustised	13	222 182	228 006
Võlad hankijatele ja muud võlad	14	3 645	7 504
Saadud ettemaksed	15	3 620	3 397
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>229 561</b>	<b>239 096</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>476 935</b>	<b>472 266</b>

Lisad lehekülgedel 14-55 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

## Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2025	2024
Müügitulu	16	43 861	52 453
Müügikulu	18	-14 687	-24 540
<b>Brutokasum</b>		<b>29 174</b>	<b>27 913</b>
Turustuskulud		-880	-350
Üldhalduskulud	19	-3 847	-4 489
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringult		0	932
Muud äritulud	17	467	10 141
Muud ärikulud		-53	-38
<b>Ärikasum</b>		<b>24 861</b>	<b>34 109</b>
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressitulud	21	338	209
Intressikulud	21	-10 189	-11 371
Muud finantstulud	10	0	30 133
Muud finantskulud		-172	-705
<b>Finantstulud ja –kulud kokku</b>		<b>-10 023</b>	<b>18 266</b>
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>14 838</b>	<b>52 375</b>
Tulumaks	23	-477	-491
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>14 361</b>	<b>51 884</b>
<b>Aruandeperioodi muu koondkasum</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>14 361</b>	<b>51 884</b>
Emaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		14 361	51 884

Lisad lehekülgedel 14-55 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2025	2024
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Kasum enne maksustamist		14 838	52 375
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19	82	117
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu müügist	17	0	-2 325
Kasum (kahjum) põhivara müügist	17	-5	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-351	-7 615
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult		0	-932
Muud korrigeerimised		29	0
Muud finantstulud	10	0	-30 133
Muud finantskulud		172	705
Intressitulud	21	-338	-209
Intressikulud	21	10 189	11 371
Äritegevusega seotud varude muutus		0	8 700
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		349	435
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-2 968	1 790
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>21 997</b>	<b>34 279</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-538	-88
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		48	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-8 810	-23 153
Kinnisvarainvesteeringu müük		0	4 367
Antud laenude tagasimaksed		1	6 205
Saadud intressid		336	3 597
Muude finantsinvesteeringute soetus		-4	-2 000
Tütarettevõtte soetus netorahavoog		0	-25 466
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-8 967</b>	<b>-36 538</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	13	7 099	34 628
Saadud laenude tagasimaksed	13	-10 640	-28 007
Kapitalirendi tagasimaksed	13	-120	-71
Saadud aktsiate emiteerimisest	12	0	29 333
Tasutud omaaktsiate tagasiostmisel	12	0	-8 208
Saadud omaaktsiate müügist	12	0	667
Makstud intressid		-10 464	-12 440
Makstud muud finantskulud		-502	-445
Makstud dividendid	12	-2 468	-2 244
Makstud tulumaks dividendidelt	23	-477	-491
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-17 572</b>	<b>12 722</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-4 542</b>	<b>10 463</b>

<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	11	<b>19 109</b>	<b>8 646</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 542	10 463
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>	11	<b>14 567</b>	<b>19 109</b>

Lisad lehekülgedel 14-55 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktsia- kapital	Üle- kurss	Oma- aktsiad	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>18 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 920</b>	<b>141 617</b>	<b>161 737</b>
Aktsiakapitali emiteerimine	6 956	22 377	0	0	0	29 333
Muud muutused omakapitalis	0	0	- 1 326	0	-6 214	- 7 540
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	51 884	51 884
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 884</b>	<b>51 884</b>
Välja kuulutatud dividendid	0	0	0	0	-2 244	-2 244
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>25 156</b>	<b>22 377</b>	<b>-1 326</b>	<b>1 920</b>	<b>185 043</b>	<b>233 170</b>
Aktsiakapitali vähendamine	-30	0	1 326	0	-1 296	0
Muud muutused omakapitalis	260	0	0	0	2 051	2 311
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	593	-593	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	14 361	14 361
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 361</b>	<b>14 361</b>
Välja kuulutatud dividendid	0	0	0	0	-2 468	-2 468
<b>Saldo 31.12.2025</b>	<b>25 386</b>	<b>22 377</b>	<b>0</b>	<b>2 513</b>	<b>197 098</b>	<b>247 374</b>

Real „Muud muutused omakapitalis“ on kajastatud AS Smart City Groupiga ühinemise mõju. Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 12.

Lisad lehekülgedel 14-55 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

## 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 aktsionärid on 31.12.2025 seisuga järgmised Eesti Vabariigis tegutsevad äriühingud 44,66% osalusega Mainor AS, 35,03% osalusega Mulligan Capital OÜ ja 11,47% osalusega Logit Eesti OÜ ja 8,84% osalusega Bioinvest OÜ. 31.12.2024 vastavalt 60,10% osalusega Smart City Group AS, 28,31% osalusega Mulligan Capital OÜ ja 11,59% osalusega Logit Eesti OÜ.

Seisuga 31.12.2025 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud rida-realt Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtted Öpiku Majad OÜ ja Ülemiste City Residences OÜ, TUC Majad AS on konsolideeritud alates 01.04.2024.

Mainor Ülemiste ASi majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2025 kuni 31.12.2025, võrreldav periood on 01.01.2024 kuni 31.12.2024. Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, meetoodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades. Finantsseisundi aruanne on koostatud likviidsuse järjekorras. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on juhatuse poolt allkirjastatud avaldamiseks 17.04.2026. Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale äriseadustikule peab käesoleva majandusaasta aruande heaks kiitma ka nõukogu ja selle peavad kinnitama aktsionärid. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne kinnitamata jätta ning nõuda uue aruande koostamist.

### Lisa 2. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

#### 2.1 Arvestuse alused

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, erandiks on teatud finantsvarad ja -kohustised (sh kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid), mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglases väärtuses.

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

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

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

## 2.2 Konsolideerimise alused

### (a) Tütarettevõtjad

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3 Välisvaluutad

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

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

### 2.4 Kinnisvarainvesteeringud

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

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. 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 õiglasel väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit ja võrdlusmeetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

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

### 2.5 Laenukasutuse kulutused

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

- Kontsernil esineb varaobjektiga seotud väljaminekuid;
- Kontsernil esineb laenukasutuse kulutusi; ja

- Kontsern võtab ette tegevusi, mis on vajalikud vara otstarbekohasesse kasutus- või müügivalmidusse viimiseks.

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

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

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

## 2.6 Investeeringud

### Investeeringud tütarettevõttesse

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

## 2.7 Raha ja raha ekvivalendid

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

Rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi maksueelset kasumit (-kahjumit) korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustiste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

## 2.8 Finantsinstrumendid

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

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

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

## 2.9 Finantsvarad

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

### Liigitamine

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

### Esmane arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

### Mõõtmine

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

### Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontserni poolt konkreetse vara haldamiseks kasutatavast ärimudelitest ning varaga seotud rahavoogude iseloomust. Varasid, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumise eesmärgil ning mille rahavood koosnevad ainult põhiosa- ja intressimaksetest, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus sisemise intressimäära meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumusest lahutatakse kahjumid vara väärtuse langusest. Kursikasumid ja -kahjumid ning kahjumid vara väärtuse langusest esitatakse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes eraldi kirjetena. Kajastamise lõpetamisest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse otse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

2025. ja 2024. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik kontserni finantsvarad klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumus mõõtmiskategooriasse.

#### Finantsvarade väärtuse langus

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

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

Kontsern mõõdab kahju allahindlust järgmiselt:

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

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

#### *2.10 Finantskohustised*

##### *Esmane arvele võtmine ja kajastamine*

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

#### Edasine kajastamine

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva või kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingutes sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Vaata finantskohustiste liigitamist lühi- ja pikaajaliseks lisadest 13 ja 14.

#### Kajastamise lõpetamine

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

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

#### Finantsinstrumentide saldeerimine

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

#### *2.11 Tingimuslikud kohustised*

Tingimuslik kohustus on võimalik möödunud sündmustest tekkinud kohustus, mille olemasolu kinnitab vaid ühe või mitme ebakindla tuleviku sündmuse toimumine või mittetoimumine, mis ei ole täielikult majandusüksuse kontrolli all, või eksisteeriv möödunud sündmustest tekkinud kohustus, mida ei ole kajastatud, sest ei ole tõenäoline, et kohustuse täitmiseks tuleb loovutada majanduslikku kasu sisaldavaid ressursse või kohustuse summat ei saa piisava usaldusväarsusega mõõta.

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

### 2.12 Omakapital

Lihtaktsiad liigitatakse omakapitaliks. Kui omakapitalina kajastatud aktisakapital tagasi ostetakse kajastatakse makstud tasu omakapitali vähendusena. Tagasiostetud aktsiad liigitatakse omaaktsiateks ja kajastatakse omakapitali kogusumma vähendusena. Kui omaaktsiad seejärel müüakse kajastatakse saadud summa omakapitali suurenemisena ning tehingu tulem kantakse eelmiste perioodide jaotamata kasumisse kas eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurenemise või vähenemisena. Omaaktsiate tühistamise tulem kajastatakse ülekursi või reservide, sh jaotamata kasumi, või nende kombinatsiooni korrigeerimisena. Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse emaettevõtte kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeperioodi kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

### 2.13 Tulude kajastamine

Kontserni peamised tuluallikad on:

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

#### (a) Renditulu

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

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

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

(b) Müügitulu lepingutest klientidega

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

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

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

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

Muud äritulud

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

Dividendid ja 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.

## 2.14 Kulud

### Müügikulu

Müüdnud toodete ja teenuste kulu sisaldab kinnisvara rentimise, arenduse, hoolduse ja kommunaalteenuste osutamise seotud kulusid ning muude teenuste osutamise kaasnevaid kulusid sh. haldus- müügi- ja teenuste osakonna töötasukulud.

### Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi turunduskulud, ja turundusosakonna töötasukulud.

### Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud juhatuse, nõukogu ja üldosakonna töötajate töötasukulud ning arendus-, juriidilised- ja uurimiskulutused, juhtimistasud, IT-kulud ja programmide halduskulud, materiaalse ja immateriaalse vara amortisatsioonikulu.

### Muud ärikulud

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

### Finantskulud

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

## 2.15 Rendiarvestus

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

### Kontsern kui rentnik

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

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

Kasutusõiguse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil rendi alguskuupäevast kuni rendiperioodi lõpuni, välja arvatud juhul, kui rendilepinguga antakse alusvara omandiõigus kontsernile rendiperioodi

lõpus üle või kui kasutusõiguse vara jääkväärtus viitab sellele, et kontsern plaanib kasutada vara väljaostuoptsiooni. Sellisel juhul amortiseeritakse kasutusõiguse vara alusvara kogu kasuliku eluea jooksul, mis määratakse samadel alustel nagu vastavate kontserni poolt omatavate materiaalsete põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustise teatud ümberhindamistel.

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

Rendikohustistes sisalduvate rendimaksete hulka kuuluvad järgmised osad:

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

Rendikohustist mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. See arvutatakse ümber siis, kui tulevastes rendimaksetes on muutusi, mis tulenevad indeksist või määrast, kui muutub hinnang garanteeritud jääkväärtuse summa osas või kui kontsern muudab oma hinnangut selle osas, kas soovitakse kasutada vara väljaostu, rendi pikendamise või lõpetamise võimalusi. Samuti mõõdetakse rendikohustist ümber kui muutuvad fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed).

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

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

#### Kontsern kui rendileandja

Kontserni arvestuspõhimõtted renditulude kohta on toodud punktis 2.13(a).

#### *2.16 Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks*

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

Alates 2025. aastast kohaldatakse jaotamata kasumist väljamakstavatele dividendidele tulumaksumäära 22/78 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 22%-ga jaotatava kasumi brutosummast).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest,

millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu kümnendal kuupäeval. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad tulumaksukohustist ei kajastata eraldisena enne, kui dividendid on välja kuulutatud. Maksimaalne võimalik tingimuslik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisa 23.

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

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

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

### 2.17 Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern mõõdab kinnisvarainvesteeringud, õiglaselt väärtuses igal aruandekuupäeval.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.18 Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

### 2.19 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandeperioodi lõpu kuupäeva 31.12.2025 ja emaettevõtte juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud sündmustega.

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

## Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite rakendamine

### Uued ja muudetud rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (IFRS).

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) on välja andnud järgmised standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis kohalduvad 2025. aastal või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Nimetatud standardite kohaldamine kontserni poolt eeldab, et need on vastu võetud ka Euroopa Liidus, juhul kui uuendused ei ole kooskõlas varasemate IFRS sätetega.

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2025:

**IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud“ muudatused: vahetatavuse puudumine**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Muudatustega täpsustatakse, kuidas hinnata, kas valuuta on vahetatav, ning kuidas määrata hetkekurssi, kui valuuta ei ole vahetatav. Valuutat peetakse teise valuuta vastu vahetatavaks, kui ettevõttel on võimalik omandada teine valuuta mõistliku aja jooksul ning sellise turu või vahetusmehhanismi kaudu, mille puhul loob vahetustehing täitmisele pööratavad õigused ja kohustused. Kui valuutat ei saa teise valuuta vastu vahetada, peab ettevõtte hindama hetkekurssi mõõtmiskuupäeva seisuga. Hinnanguline hetkekurss peaks kajastama kurssi, millega toimuks valitsevates majandustingimustes mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahel tavapärase vahetustehing. Muudatustega lubatakse ettevõttel kasutada hetkekursina jälgitavat vahetuskurssi ilma täiendava korrigeerimise või muu hindamistehnika rakendamiseta. Juhtkond on hinnanud ning leidnud, et kuna kontserni ettevõtetel teostavad tehinguid valdavalt eurodes, ei oma kontserni arvestuspõhimõtetele kõnealuse IFRS-i raamatupidamisstandardi rakendamine olulist mõju.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud ega ennetähtaegselt rakendatud standardid

Järgnevad uued standardid, standardite muudatused ning tõlgendused, mis on välja antud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt ning vastu võetud ka Euroopa Liidus, ei kohaldu 31. detsembril 2025 lõppenud aruandeperioodile:

**IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Finantsvarade liigitamise ja sellega seoses avalikustatava infoga seotud muudatuste puhul on lubatud ka ennetähtaegne rakendamine, ülejäänud muudatusi võib rakendada seejuures ka hiljem. Muudatustega täpsustatakse, et finantskohustise kajastamine lõpetatakse arvelduspäeval, kui kohustus kas täidetakse, tühistatakse või aegub või vastab muul viisil kajastamise lõpetamise kriteeriumitele. Luuakse võimalus lõpetada elektrooniliste maksesüsteemide kaudu arveldatud kohustiste kajastamine teatud tingimustel ka enne arvelduspäeva. Samuti antakse muudatustes juhiseid selle kohta, kuidas hinnata keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimisküsimustega seotud või muude sarnaste tingimuslike tunnustega finantsvarade lepingupõhiseid rahavooge. Lisaks täpsustatakse muudatustega regressiõigusega varade ja lepinguliselt seotud instrumentide käsitlemist ning nõutakse IFRS 7 kohaselt täiendava info avalikustamist tingimuslike sündmustega (sh keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimisküsimustega) seotud finantsvarade ja -kohustiste ning õiglasest väärtuses muutusega läbi muu koondkasumi kajastatavate omakapitaliinstrumentide kohta. Kontserni juhtkonna hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

**IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: loodusressurssidest sõltuva elektrienergiaga seotud lepingud**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse 'omatarbeks' kvalifitseerumise nõuete kohaldamist, lubatakse kasutada muudatuste rakendusalaselt kuuluvate riskimaandamisinstrumentidena kasutatavate lepingute puhul riskimaandamisarvestuse erireegleid ning kehtestatakse uued avalikustamismõõdetud võimaldamaks investoritel mõista selliste lepingute

mõju ettevõtte finantstulemustele ja rahavoogudele. 'Omatarbeks' kvalifitseerumise nõudeid puudutavaid selgitusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt, riskimaandamisarvestuse erireeglite kasutamist võimaldavaid suuniseid aga edasiulatuvalt kõigi esmase rakendamise kuupäeval või pärast seda alustatud riskimaandamissuhete puhul. Kontserni juhtkonna hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

#### **IFRS-ide iga-aastased edasiarendused – 11. köide**

IASB iga-aastases arendusprotsessis adresseeritakse mittekiireloomulisi, kuid vajalikke selgitusi ja muudatusi IFRS-ides. 2024. aasta juulis andis IASB välja IFRS-ide iga-aastaste edasiarenduste 11. köite. Kõnealuseid muudatusi tuleb hakata kohaldama kõigile 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. IFRS-ide iga-aastaste edasiarenduste 11. köide hõlmab muudatusi standardites IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 ja IAS 7. Muudatuste eesmärk on täpsustada sõnastust ning korrigeerida väiksemaid soovimatuid tagajärgi, hooletusvigu ja vastuolusid standardite nõuete vahel. Kontserni juhtkonna hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

#### **IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja neis avalikustatav teave“**

Standardiga IFRS 18 kehtestatakse uued nõuded kasumiaruande esitusviisile. Uue standardi kohaselt tuleb liigitada kõik kasumiaruandes kajastuvad tulud ja kulud ühte järgmisest viiest kategooriast: äritegevus, investeerimistegevus, finantseerimistegevus, tulumaks, lõpetatud tegevusvaldkonnad. Lisaks tuleb kasumi/kahjumi, ärikasumi/-kahjumi ning finantseerimis- ja maksueelse kasumi/kahjumi puhul esitada nii vahe- kui kogusummad. Samuti tuleb avalikustada juhtkonna määratud tulemusnäitajad ning kehtima hakkavad ka uued nõuded finantsteabe koondamise ja eristamise kohta põhiaruannetes ja lisades. Uue standardiga seoses tehakse muudatusi ka teistes raamatupidamisstandardites. IFRS 18 hakatakse kohaldama kõigile 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Tagasiulatuvalt rakendamine on kohustuslik nii aasta- kui ka vahearuanne puhul. EL ei ole kõnealust standardit veel heaks kiitnud. Järgmistel aruandeperioodidel analüüsib juhtkond uue standardi nõudeid ja hindab selle mõju.

Uued standardid ja muudatused, mis on avaldatud IASB poolt, kuid ei ole veel jõustunud ega heaks kiidetud Euroopa Liidus.

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

#### **IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtjad: avalikustatav teave“ (koos muudatustega)**

Standardiga IFRS 19 lubatakse avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtjatel rakendada vähendatud avalikustamismõudeid, kui nende (vahepealne või lõplikku kontrolli omav) emaettevõtte koostab avalikult kättesaadavad konsolideeritud finantsaruanded kooskõlas IFRS-i raamatupidamisstandarditega. Samal ajal peavad kõnealused tütarettevõtjad rakendama aga siiski endiselt teistes IFRS-i raamatupidamisstandardites sätestatud kajastamise, mõõtmise ja esitamise nõudeid. Kui ei ole kirjas teisiti, ei pea IFRS 19 rakendamise valinud ettevõtted rakendama teistes IFRS-

i raamatupidamisstandardites sätestatud avalikustamisnõudeid. 2025. aasta augustis välja antud muudatustega vähendatakse avalikustamisnõudeid ka uuemate IFRS-i raamatupidamisstandardite puhul, mis IFRS 19 esimese versiooni kohaselt veel täies mahus rakendamist vajasisid. IFRS 19 (sh muudatusi) kohaldatakse kõigile 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. EL ei ole kõnealust standardit (sh muudatusi) veel heaks kiitnud. Kontserni juhtkonna hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

**IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud“ muudatused: ümberarvestus hüperinflatiivsesse esitusvaluutasse**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatuste kohaselt tuleb arvestada mittehüperinflatiivne arvestusvaluuta ümber hüperinflatiivsesse esitusvaluutasse sulgemiskursiga. Kui ettevõtte arvestusvaluuta on mittehüperinflatiivse majanduskeskkonna valuuta, kuid esitusvaluuta on hüperinflatiivse majanduskeskkonna valuuta, arvestatakse ettevõtte finantstulemused ja -seisund ümber esitusvaluutasse, kasutades kõikide summade (st varad, kohustised, omakapitali kirjed, tulud ja kulud) ning võrdlusandmete konverteerimiseks viimase finantsseisundi aruande kuupäeval kehtinud sulgemiskursi. Ettevõtte, kelle arvestus- ja esitusvaluuta on hüperinflatiivse majanduskeskkonna valuuta, korrigeerib mittehüperinflatiivse majanduskeskkonna valuutast arvestusvaluutaga välismaise äriüksuse võrdlusandmed üldise hinnaindeksi alusel. Samuti kehtestatakse muudatustega ka täiendavad avalikustamisnõuded. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni juhtkonna hinnangul ei avalda kõnealune muudatus kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

**IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel**

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

## Lisa 4. Olulised juhtkonna poolsed otsused ja hinnangud

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

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

### Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

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

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

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

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

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

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

### Nõuete laekumise tõenäolisus

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

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

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

Informatsioon nõuete raamatupidamisliku väärtuse kohta on esitatud lisades 7 ja 8.

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

Kontserni tütarettevõtted kajastavad ettevõtte tulumaksu alles siis kui toimub dividendide väljamaksmine. Tütarettevõtete jaotamata kasum põhjustab ajutisi erinevusi, st erinevusi investeeringu vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel. Kuna emaettevõtte suudab kontrollida, kas ja millal tütarettevõtete jaotamata kasumit jaotatakse, ning on otsustanud et tütarettevõtete Öpiku Majad OÜ ja TUC Majad AS jaotamata kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist. Kontserni tütarettevõttel Ülemiste City Residences OÜ ei olnud jaotamata kasumit seisuga 31.12.2025.

## Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

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

Finantsinstrumentide jaotus kategooriate lõikes:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>			31.12.2025	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus
<b>FINANTSVARAD</b>				
Nõuded ostjate vastu	8	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 331	2 331
Muud nõuded	7	Korrigeeritud soetusmaksumuses	171	171
Finantsinvesteeringud	11	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 004	2 004
Raha ja raha ekvivalendid	11	Korrigeeritud soetusmaksumuses	14 567	14 567
<b>Kokku finantsvarad</b>			<b>19 073</b>	<b>19 073</b>
<b>FINANTSKOHUSTISED</b>				
Võlad tarnijatele	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 995	1 995
Laenukohustised	13	Korrigeeritud soetusmaksumuses	222 182	222 182
Muud võlad	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	889	889
<b>Kokku finantskohustised</b>			<b>225 066</b>	<b>225 066</b>
<i>(tuhandetes eurodes)</i>			31.12.2024	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus
<b>FINANTSVARAD</b>				
Nõuded ostjate vastu	8	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 598	2 598
Muud nõuded	7	Korrigeeritud soetusmaksumuses	54	54
Finantsinvesteeringud	11	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 000	2 000
Raha ja raha ekvivalendid	11	Korrigeeritud soetusmaksumuses	19 109	19 109
<b>Kokku finantsvarad</b>			<b>23 761</b>	<b>23 761</b>
<b>FINANTSKOHUSTISED</b>				
Võlad tarnijatele	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 783	2 783
Laenukohustised	13	Korrigeeritud soetusmaksumuses	228 006	228 006
Muud võlad	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 144	1 144
<b>Kokku finantskohustised</b>			<b>231 933</b>	<b>231 933</b>

Kontserni finantsinstrumentide avalikustamine õiglase väärtuse määramise hierarhias (kirjeldatud peatükis 2.17) seisuga 31. detsember 2025:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2025			
	Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
<b>Finantskohustised, mille õiglane väärtus on avalikustatud</b>				
Laenukohustised	0	222 182	0	<b>222 182</b>

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2024			
	Tase I	Tase II	Tase III	Kokku
<b>Finantskohustised, mille õiglane väärtus on avalikustatud</b>				
Laenukohustised	0	228 006	0	<b>228 006</b>

### Krediidirisk

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

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Arvelduskontod ja sularaha kassas	11	14 567	19 109
Finantsinvesteeringud	11	2 004	2 000
Nõuded ostjate vastu	8	2 331	2 598
Muud nõuded	7	171	54
<b>Kokku</b>		<b>19 073</b>	<b>23 761</b>

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumuleerunud krediidiriski kontsentratsioone. Kontserni tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2025 on kontsern saanud üürnikelt tagatisraha summas 3 355 tuhat eurot (vastavalt 31.12.2024: 3 093 tuhat eurot). Olulisimad krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor Ülemiste AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Aegumata nõuded	1 747	1 658
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	371	678
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	213	160
Maksetähtaeg ületatud üle 90 päeva	0	102
<b>Kokku</b>	<b>2 331</b>	<b>2 598</b>

Krediidiriski vähendamiseks hindas kontsern 2025. aastal ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 401 tuhat eurot (2024: 645 tuhat eurot). Varasematel aastatel ebatõenäoliseks kantud nõuetest laekus 2025. aastal 376 tuhat eurot (2024: 0 eurot) lootusetuks tunnistati 470 tuhat eurot (2024: 296 tuhat eurot). Kontsern rakendab ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi eluea jooksul oodatava krediidikahjumi summas. Oodatava krediidikahjumi hindamiseks on kontsern analüüsinud varasemaid perioode ning tuginedes saadud tulemustele jõudnud seisukohale, et ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatav igakuine krediidikahjum on ligikaudu 1,5%-2% üüri tulust.

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

### Likviidsusrisk

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

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt.

SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaatlaenulepingutega on kontserni ettevõtte Öpiku Majad OÜ võtnud endale kohustuse tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei tohi ületada 70% tagatiseks olevate kinnistute turuhinnast.

Swedbank AS iga sõlmitud laenulepingutega on kontserni ettevõtte TUC Majad AS võtnud kohustuse tagada, et võlteeninduse kattekordaja DSCR on igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,3 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei tohi ületada 70% tagatiseks olevate kinnistute turuhinnast.

OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga sõlmitud lepingute järgi on kontserni ettevõtted Mainor Ülemiste AS ja Öpiku Majad OÜ võtnud kohustuse tagada, et võlteeninduse kattekordaja DSCR on vähemalt 1,1; omakapitali ja koguvara suhe on vähemalt 35% ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei tohi ületada 70% tagatiseks olevate kinnistute turuhinnast.

31.12.2025 seisuga täitsid kontserni ettevõtted 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 muutmine on äritegevuse ja finantseerimise osa.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2025 ( <i>tuhandetes eurodes</i> )	Lisa	1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenud	13	1 067	2 125	9 800	216 860	0	229 852
Laenud seotud osapooltelt	13	53	0	158	840	3 094	4 145
Võlakirjad	13	0	515	5 620	12 306	0	18 441
Rendikohustised	13	6	12	55	61	0	134
Võlad tarnijatele	14	1 995	0	0	0	0	1 995
Muud võlad	14	420	0	0	0	0	420
<b>Kokku</b>		<b>3 541</b>	<b>2 652</b>	<b>15 633</b>	<b>230 067</b>	<b>3 094</b>	<b>254 987</b>

31.12.2024 ( <i>tuhandetes eurodes</i> )	Lisa	1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenud	13	1 360	2 643	86 019	132 191	0	222 213
Laenud seotud osapooltelt	13	31	60	2 396	840	3 251	6 578
Võlakirjad	13	0	515	752	18 441	0	19 708
Rendikohustised	13	7	13	63	145	0	228
Võlad tarnijatele	14	2 783	0	0	0	0	2 783
Muud võlad	14	352	28	125	0	0	505
<b>Kokku</b>		<b>4 533</b>	<b>3 259</b>	<b>89 355</b>	<b>151 617</b>	<b>3 251</b>	<b>252 015</b>

### Intressimäära risk

Intressimäära risk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte emiteeritud võlakirjad on fikseeritud intressimääraga ja ei sõltu rahaturu muutustest. Intressimäärad avaldavad kaudselt mõju ka kinnisvara väärtusele. Ettevõtte pangalaenude ja rendikohustiste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2025 on ettevõttel intressikandvaid kohustisi 222 182 tuhat eurot (31.12.2024: 228 006 tuhat eurot), millest ca 92% on nn ujuva intressimääraga (2024: 92%) intressimäärad on seotud 3- ja 6-kuulise euriboriga. Vt. lisa 13.

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

Seisuga 31.12.2025 oli 6-kuu euribor 2,107% (31.12.2024 2,562%). Kui 6-kuu euribor tõuseks 1% võrra siis 31.12.2025 seisuga kontserni euriboriga seotud laenukohustiste intressikulu suureneks 2 035 tuhande euro võrra (2024: 2 280 tuhat eurot). Kui 6-kuu euribor langeks 1% võrra siis 31.12.2025 seisuga kontserni euriboriga seotud laenukohustiste intressikulu väheneks 2 035 tuhande euro võrra (2024: 2 280 tuhat eurot).

Seisuga 31. detsember 2025 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Fikseeritud intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	13	5 000	0
Fikseeritud intressimääraga kohustised (12+ kuud)	13	12 106	17 106
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	13	5 465	81 803
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	13	199 611	129 097
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	7	8	5
Fikseeritud intressimääraga nõuded (12+ kuud)	7	10	15

### Valuutakursirisk

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

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

### Kapitaliriski juhtimine

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

	31.12.2025	31.12.2024
Omakapitali suhe koguvaradesse	51,9%	49,4%
Kohustiste suhe koguvaradesse	48,1%	50,6%

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

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

Äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

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

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

Vastavalt Mainor Ülemiste AS kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital 12 800 tuhat eurot ja maksimumkapital 51 200 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2025 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 25 386 tuhat eurot ja netovara 247 374 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara kasvatamine läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et kontserni omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2025: 51,9% ja 31.12.2024: 49,4%).

## Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern väljaüritavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava pinna kogumaht seisuga 31.12.2025 oli 199,0 tuhat m<sup>2</sup> (31.12.2024: 195,4 tuhat m<sup>2</sup>).

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>		<b>204 410</b>
Ostud ja parendused		22 166
Lisandunud tütarettevõtte soetamisel 31.03.2024	10	213 644
Kasum õiglase väärtuse muutusest	17	7 615
<b>Saldo seisuga 31.12.2024</b>		<b>447 835</b>
Ostud ja parendused		8 764
Kasum õiglase väärtuse muutusest	17	351
<b>Saldo seisuga 31.12.2025</b>		<b>456 950</b>

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

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit, mis tugineb tulevaste perioodide oodatavale rahavoole, oodatavale inflatsioonimääradele, oodatavale vakantsusele ja kapitalisatsioonimääradele, lisaks on osa kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud võrdlusmeetodit. Hindamismeetodis ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, ka võrdlusperioodi finantsnäitajate hindamisel kasutati samu põhimõtteid. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja oodatavad üürihinnad. Hindaja kasutab ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab kontserni juhatus.

Kontsernile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2025 seisuga on 456 950 tuhat eurot (31.12.2024: 447 835 tuhat eurot), millest 376 610 tuhat eurot (2024: 370 215 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude, 80 340 tuhat eurot (2024: 76 295 tuhat eurot) on võrdlusmeetodi alusel leitud ehitusõiguse väärtus.

Rendirahavoogude põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 182 tuhat m<sup>2</sup> (2024: 174 tuhat m<sup>2</sup>); lähtutud olemasolevast renditasemest 2,1 – 56,9 eurot/m<sup>2</sup> (2024: 2,2 - 55,0 eurot/m<sup>2</sup>), vakantsist kuni 15% (2024: 20%), diskontomäär 8,2%-10,5% (2024: 8,2%-10,5%), kapitalisatsioonimäär 7,2%-9,0% (2024: 7,2%-9,0%) ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat (2024: 1 kuni 15 aastat).

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

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Õiglane väärtus	Üüri hind/m <sup>2</sup> muutus		Kapitalisatsiooni- määra muutus	
		5%	-5%	5%	-5%
Hinnatud läbi üüri rahavoogude	376 610	397 445	357 764	365 224	391 287
Ehitusõigus hinnatud võrdlusmeetodi alusel	80 340	80 340	80 340	80 340	80 340
<b>KOKKU</b>	<b>456 950</b>	<b>477 785</b>	<b>438 104</b>	<b>445 564</b>	<b>471 627</b>

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 27 808 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 22 544 tuhat eurot, osutati kinnisvaraga seotud teenuseid, majutus- ja konverentsiteenuseid (va. ühekordsed müügitulud) 12 948 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 10 633 tuhat eurot (lisa 16). Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamisega seotud kulud (va. ühekordsed müügikulud) aruandeperioodil olid 12 456 tuhat eurot (2024: 11 195 eurot), sh. edasimüüdud teenuste kulu 4 236 tuhat eurot (2024: 4 121 tuhat eurot) vaata lisa 18.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 8 764 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse ja kohustistasusid summas 211 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 2% ja kapitaliseeritud laenulepingu sõlmimise ja projektijuhtimise tasusid 438 tuhat eurot) eelmisel aruandeperioodil vastavalt 22 166 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 1 138 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 10,0% ja kapitaliseeritud laenu sõlmimise ja projektijuhtimise tasusid 309 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2025 on kinnisvarainvesteeringute ostudes arvestatud tasumata ehitusarveid summas 733 tuhat eurot (2024: 1 057 tuhat eurot). Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 13.

## Lisa 7. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2025	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta	Laekumistähtaeg 1 -5 aastat
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu	8	3 038	3 038	0
Eeldatav krediidikahjum	8	-707	- 707	0
Laenuõuded		18	8	10
Intressinõuded		4	4	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	24	149	149	0
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>2 502</b>	<b>2 492</b>	<b>10</b>

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2024	Laekumistähtaeg kuni 1 aasta	Laekumistähtaeg 1 -5 aastat
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu	8	3 750	3 750	0
Eeldatav krediidikahjum	8	-1 152	- 1 152	0
Laenu nõuded		20	5	15
Intressinõuded		2	2	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	24	32	32	0
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>2 652</b>	<b>2 637</b>	<b>15</b>

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

### Lisa 8. Nõuded ostjate vastu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu		3 038	3 750
Eeldatav krediidikahjum		-707	-1 152
<b>Kokku</b>		<b>2 331</b>	<b>2 598</b>
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-1 152	-651
Lisandunud tütarettevõtte soetamisel 31.03.2024		0	-153
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	18	-25	-645
Lootusetuks tunnistatud nõuded		470	297
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks		-707	-1 152

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

### Lisa 9. Maksuvõlad ja ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2025			31.12.2024	
	Lisa	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Maksuameti ettemaksukonto jääk		2	0	42	0
Käibemaks		6	354	0	3 086
Üksikisiku tulumaks		0	39	0	57
Sotsiaalmaks		0	63	0	97
Muud maksud		0	11	0	14
<b>Kokku</b>	14	<b>8</b>	<b>467</b>	<b>42</b>	<b>3 254</b>

### Lisa 10. Investeeringud tütarettevõttesse

Lisas toodu on asjakohane vaid Mainor Ülemiste AS konsolideeritud aruandes esitatud ematettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruande täiendava informatsioonina. Konsolideeritud finantsaruannetes on tütarettevõtte andmed esitatud rida-realt konsolideeritult. TUC Majad AS konsolideeritakse alates 01.04.2024.

Registrikood	Nimetus	Asukohriik	Põhitegevusala	Osaluse määr 31.12.2025 (%)	Osaluse määr 31.12.2024 (%)
12804904	Öpiku Majad OÜ	Eesti	Kinnisvaraalane tegevus	100 %	100 %
14578228	Ülemiste City Residences OÜ	Eesti	Majutusteenuse osutamine	100 %	100%
11978111	TÜC Majad AS	Eesti	Kinnisvaraalane tegevus	100 %	100 %

Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuse meetodil:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Öpiku Majad OÜ		10 250	10 250
Ülemiste City Residences OÜ		687	687
TÜC Majad AS		119 869	119 869
<b>Kokku</b>		<b>130 806</b>	<b>130 806</b>

2024. aastal tegi emaettevõtte Mainor Ülemiste AS sissemakse tütarettevõtte Ülemiste City Residences OÜ vabatahtlikku reservi summas 155 tuhat eurot omakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetega.

Technopolis Baltic Holding OÜ, Technopolis Holding Oyj ja Mainor Ülemiste AS sõlmisid 09.02.2024 aktsiate müügilepingu. Lepingu kohaselt Mainor Ülemiste AS ostis Technopolis Baltic Holding OÜ-lt 51% Technopolis Ülemiste AS-i hääleõiguslikest aktsiatest. 07.03.2024 otsustas Konkurentsiamet anda loa Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS koondumisele, 21.03.2024 toimus tehing. Tehingu tulemusena on TÜC Majad AS (end. Technopolis Ülemiste AS) 100% Mainor Ülemiste AS tütarettevõtte. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeering klassifitseeriti ümber tütarettevõtteks. Tehingu eesmärgiks oli Ülemiste City linnaku arendustegevuste konsolideerimine. TÜC Majad AS omandamine on kajastatud ostumeetodil. Kuna lepingujärgne tasu oli väiksem kui omandatud tütarettevõtja netovarade õiglane väärtus, kajastati vahe summas 30 133 tuhat eurot koondkasumiaruandes muu finantstuluna.

TÜC Majad AS käive perioodil 01.04-31.12.2024 moodustas 15 138 tuhat eurot, kasum (-kahjum) enne maksustamist – 115 tuhat eurot ning koondkasum (-kahjum) -606 tuhat eurot. TÜC Majad AS maksis oktoobris 2024.a. Mainor Ülemiste AS-ile dividende 3 020 tuhat eurot.

## Lisa 11. Raha ja raha ekvivalendid

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Arvelduskontod pankades	14 567	19 109
<b>Kokku</b>	<b>14 567</b>	<b>19 109</b>

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

Pikemaid kui kolmekuulisi tähtajalisi hoiuseid alates omandamise kuupäevast kajastatakse finantsinvesteeringuna. 31.12.2025 kajastus lühiajalise finantsinvesteeringuna 5-kuuline hoius summas 2 004 tuhat eurot lõpptähtajaga 17.01.2026 intressimääraga 2% aastas, 31.12.2024 kajastus lühiajalise finantsinvesteeringuna 6-kuuline hoius summas 2 000 tuhat eurot lõpptähtajaga 12.03.2025 intressimääraga 3,75% aastas.

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

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Pangad krediidiarvuriiskitinguga A	14 400	3 760
Pangad krediidiarvuriiskitinguga B	167	15 349

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

## Lisa 12. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2025	31.12.2024
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	42 310 032	41 927 752
Aktsiate nimiväärtus <i>(eurodes)</i>	0,60	0,60
Aktsiakapital <i>(tuhandetes eurodes)</i>	25 386	25 156
sh. Smart City Group AS-ile kuuluv aktsiate arv	0	25 166 839
sh. Mainor AS-ile kuuluv aktsiate arv	18 894 681	0
sh. Mulligan Capital OÜ-le kuuluv aktsiate arv	14 821 204	11 857 891
sh. LOGiT Eesti OÜ-le kuuluv aktsiate arv	4 852 224	4 852 224
sh. Bioinvest OÜ-le kuuluv aktsiate arv	3 741 923	0
sh. omaaktisad	0	50 798

Mainor Ülemiste AS sõlmis 14.02.2025 ühinemislepingu Smart City Group AS-ga. Smart City Group AS oli Mainor Ülemiste AS suuraktsionär, omades ligikaudu 60% Mainor Ülemiste AS aktsiatest. Ühinemise eesmärk oli investori kaasamise lõpuleviimiseks ühendada Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS viisil, et Smart City Group AS vara ühendatakse Mainor Ülemiste AS-i varaga. 06.06.2025.a jõustus Mainor Ülemiste AS ja Smart City Group AS ühinemine ühinemiskande tegemisega ühendava ühingu Mainor Ülemiste AS registrikaardile. Ühinemislepingu alusel suurendati Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali Smart City Group AS vara arvelt mitterahalise sissemakse teel 259 846,8 euro võrra emiteerides selleks 433 078 aktsiat, ühinemise käigus lisandus jaotamata kasumile 2 051 tuhat eurot.

15 oktoobril 2024 võtsid aktsionärid vastu otsuse tühistada 50 798 omaaktsiat ning vähendada aktsiakapitali 30 478,80 euro võrra. Aktsiad kustutati registrist 20.01.2025.

Mainor Ülemiste AS aktsionärid võtsid 2024. aastal vastu otsuse suurendada Mainor Ülemiste AS aktsiakapitali 6 956 651,4 euro võrra, emiteerides selleks 11 594 419 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta, uueks aktsiakapitali suurus on 25 156 651,2 eurot. Mainor Ülemiste AS kaasas uue investori, Mulligan Capital OÜ, kes omandas Mainor Ülemiste ASis 28,31% tasudes nii emiteeritud aktsiate eest kui ka omaaktsiate eest kokku 30 000 tuhat eurot, millest 22 377 tuhat moodustas ülekurs.

Mainor Ülemiste AS aktsionäride otsuse alusel omandati emaettevõttelt Smart City Group AS omaaktsiateks 263 472 aktsiat ning võõrandati need uuele investorile Mulligan Capital OÜ. Mainor Ülemiste AS aktsionäride otsuse alusel omandati LOGiT Eesti OÜ-lt omaaktsiateks 50 798 aktsiat. Omaaktsiate eest tasuti kokku 8 208 tuhat eurot.

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

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

Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek kontserni kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel. Potentsiaalne tingimuslik tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel, on toodud välja lisas 23.

2025. aastal maksti aktsionäridele dividende summas 2 468 tuhat eurot (2024. aastal: 2 244 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 5,89 eurosent (2024: 5,36 eurosent aktsia kohta).

Vastavalt Mainor Ülemiste AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali kuni põhikirjas sätestatud piirmäärani. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. 2025. aastal suurendati Mainor Ülemiste AS reservkapital 593 tuhande euro võrra.

### Lisa 13. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
	31.12.2025	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	201 946	5 395	196 551	0
sh. Coop Pank AS	2 987	58	2 929	0
sh. OP Bank Eesti filiaal	32 928	764	32 164	0
sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat	70 479	2 158	68 321	0
sh. Swedbank AS	95 552	2 415	93 137	0
Laenu seotud osapooltelt	3 000	0	0	3 000
Võlakirjad	17 106	5 000	12 106	0
Kapitalirendi kohustised	130	70	60	0
<b>Kokku</b>	<b>222 182</b>	<b>10 465</b>	<b>208 717</b>	<b>3 000</b>

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2024	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenu	205 487	79 530	125 957	0
<i>sh. Coop Pank AS</i>	3 036	45	2 991	0
<i>sh. LHV Pank AS</i>	5 000	5 000	0	0
<i>sh. OP Bank Eesti filiaal</i>	31 231	614	30 617	0
<i>sh. SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaat</i>	71 109	71 109	0	0
<i>sh. Swedbank AS</i>	95 111	2 762	92 349	0
Laenu seotud osapooltelt	5 200	2 200	0	3 000
Võlakirjad	17 106	0	17 106	0
Kapitalirendi kohustised	213	73	140	0
<b>Kokku</b>	<b>228 006</b>	<b>81 803</b>	<b>143 203</b>	<b>3 000</b>

2025. aastal võeti kasutusele pangalaene 7 099 tuhat eurot (2024: 29 428 tuhat eurot) ja tagastati pangalaene 10 640 tuhat eurot (2024: 28 007 tuhat eurot); tasuti rendikohustisi summas 120 tuhat eurot (2024: 71 tuhat eurot). 2024. aastal võeti seotud osapooltelt laenu 5 200 tuhat eurot.

Pangalaenu lepingulised intressid jäävad vahemikku euribor + 1,6% kuni euribor + 1,75% (2024: euribor + 1,75% kuni euribor + 4,95%). Rendikohustiste lepinguline intress on 6 kuu euribor+1,9% (2024: 6 kuu euribor+1,9% kuni 6 kuu euribor+2,1%). Seotud osapooltelt saadud laenu lepinguline intress on 6 kuu euribor + 4% kuid mitte vähem kui 7%. Täiendav info seotud osapoolte kohta on toodud lisa 24.

Pangalaenu tagastamistähtajad on aastatel 2028-2030, seotud osapooltelt saadud laenu tagastamistähtaeg on 2031 aastal, rendikohustiste tagastamistähtaeg on 2027 aastal. Teave kontserni laenukohustistega seotud maksete kohta maksetähtaja järgi on esitatud lisa 5.

2025. aastal tagastas Mainor Ülemiste AS LHV Pank ASile laenu summas 5 000 eurot, 2024. aasta jooksul osaliste ennetähtaegsete laenu tagastustena kokku summas 16 425 tuhat eurot.

2025. aastal sõlmiti täiendav laenuleping Swedbank AS-iga Lõotsa tänav 1b/1c arenduse finantseerimiseks, büroohoone ehitus algab 2026. aasta alguses.

Laenu klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimaksetähtajast. Öpiku Majad OÜ lühiajalised laenukohustised 31.12.2024 SEB Pank AS ja Luminor Bank AS sündikaadi ees summas 68 978 tuhat eurot pikendati 2025. a. teisel poolaastal. Koos pikendamise sõlmiti laenulepingule lisa Tervisemaja 3 ehituse finantseerimiseks summas 13 000 tuhat eurot (laenu 2025. aastal kasutusele ei võetud) ja laenu tagastamiseks emaettevõttele Mainor Ülemiste AS summas 10 000 tuhat eurot (laenu 2025. aastal kasutusele ei võetud).

Laenu tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS, Öpiku Majad OÜ ja TUC Majad AS kinnistuid bilansilise väärtusega 456 950 tuhat eurot (31.12.2024: 447 835 tuhat eurot).

2026.a. I kvartalis sõlmis Mainor Ülemiste AS arvelduskrediidilepingu OP Bank Eesti filiaaliga limiidiga 3 500 tuhat eurot ning lisa OP Bank Eesti filiaaliga sõlmitud laenulepingule täiendava 4 000 euro kasutuselevõtuks.

2026.a. jaanuaris otsustas Mainor Ülemiste AS pakkuda suunatud võlakirjaemissiooni raames Balti investoritele 4-aastaseid tagamata võlakirju. Programmi esimeses seerias pakuti kuni 8 000 võlakirja nominaalväärtusega 1 000 eurot ja fikseeritud intressimääraga 6% aastas. Kokku märkisid investorid võlakirju peaaegu 11 miljoni euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust peaaegu 1,4 korda rohkem. Mainor Ülemiste juhatus otsustas suurendada emissiooni 9 614 tuhande euroni.

Võlakirjaemissioonist saadud vahendeid kasutatakse 2023. aasta märtsis emiteeritud Mainor Ülemiste 10.03.2027 võlakirjade (ISIN: EE3300003136) ennetähtaegseks lunastamiseks ja Ülemiste City linnaku edasiseks arendamiseks.

2026.a. veebruaris otsustas Mainor Ülemiste AS ennetähtaegselt lunastada varasemalt emiteeritud võlakirjad (ISIN: EE3300003136). Ennetähtaegne lunastamine toimus kooskõlas võlakirjade tingimustega, mille kohaselt on täielik või osaline lunastamine lubatud intressimakse kuupäeval ning investoreid sellest 30 päeva ette teavitades. Lunastamise päevaks oli 10. märts 2026 ja võlakirjaomanike nimekirja fikseeriti 9. märtsi 2026 tööpäeva lõpu seisuga. Ennetähtaegselt lunastati kõik 121 060 võlakirja. Ühe võlakirja nimiväärtus oli 100 eurot, intressimäär 8,5%, tehingu kogu väärtus nominaalsummas 12 106 tuhat eurot. Võlakirjaomanikele maksti lunastusmaksena välja võlakirjade nimiväärtus, lunastamise teostamise päevaks arvestatud ja tasumata intress ning ennetähtaegse lunastamise preemia vastavalt võlakirjatingimustele. Suurematele võlakirjaomanikele pakuti võimalust konverteerida lunastatavad võlakirjad uude emissiooni, mis toimus suunatud pakkumisena.

Emiteeritud võlakirjade eest laekus 6 467 tuhat eurot. 10.03.2027 lunastustähtajaga võlakirjade lunastamisel tasuti 8 959 tuhat eurot. 3 147 tuhande euro ulatuses otsustasid 10.03.2027 lunastustähtajaga võlakirja omanikud jätkata uues emissioonis, rahalist arveldamist ei toimunud.

2021. aasta juunis viidi läbi 5 000 tuhande euro suurune tagamata võlakirjaemissioon (ISIN EE3300002138) lunastustähtajaga 10.06.2026 ja intressiga 4,75%, võlakirjade pakkumise müügihind oli võrdne nominaalväärtusega. Võlakirjad lunastatakse vastavalt võlakirjade tingimustele.

## Lisa 14. Võlad hankijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
	Lisa	31.12.2025	12 kuud	1-5 aastat
<b>Finantskohustised</b>				
Võlad tarnijatele		1 995	1 995	0
Muud võlad		577	577	0
<i>sh intressivõlad</i>		469	469	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	24	312	312	0
<b>Finantskohustised kokku</b>		<b>2 884</b>	<b>2 844</b>	<b>0</b>
<b>Mittefinantskohustised</b>				
Võlad töövõtjatele		294	294	0
Maksuvõlad	9	467	467	0
<b>Mittefinantskohustised kokku</b>		<b>761</b>	<b>761</b>	<b>0</b>
<b>KOKKU</b>		<b>3 645</b>	<b>3 645</b>	<b>0</b>

(tuhandetes eurodes)	Lisa	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		31.12.2024	12 kuud	1-5 aastat
<b>Finantskohustised</b>				
Võlad tarnijatele		2 783	2 783	0
Muud võlad		701	701	0
<i>sh intressivõlad</i>		534	534	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete ees	24	443	443	0
<b>Finantskohustised kokku</b>		<b>3 927</b>	<b>3 927</b>	<b>0</b>
<b>Mittefinantskohustised</b>				
Võlad töövõtjatele		323	323	0
Maksuvõlad	9	3 254	3 254	0
<b>Mittefinantskohustised kokku</b>		<b>3 577</b>	<b>3 577</b>	<b>0</b>
<b>KOKKU</b>		<b>7 504</b>	<b>7 504</b>	<b>0</b>

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

Ülal olevate finantskohustiste tingimused:

- Võlad tarnijatele on intressi mittekandvad võlakohustised mida tasutakse tavaliselt 14-30 päeva jooksul.
- Muud võlad on intressi mittekandvad võlakohustised mida tasutakse keskmiselt 30 päeva jooksul.
- Intressivõlad tasutakse 30 – 180 päeva jooksul.

Täiendav info seotud osapoolte kohta on toodud lisas 24.

## Lisa 15. Saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	31.12.2025	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	3 620	1 612	2 008

(tuhandetes eurodes)	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
	31.12.2024	12 kuud	1-5 aastat
Saadud ettemaksed	3 397	1 409	1 988

Saadud ettemaksetena on kajastatud üürnikelt saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele ning muud tulevaste perioodide tulud.

## Lisa 16. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	01.01.2025-	01.01.2024-
		31.12.2025	31.12.2024
<b>Müügitulud kliendilepingutest</b>			
Muu müügitulu		6 646	22 140
Haldusteenuste müügitulu		9 407	7 769
<b>Müügitulud kliendilepingutest kokku</b>		<b>16 053</b>	<b>29 909</b>

<b>Renditulud</b>			
Kasutusrendi tulu	22	27 808	22 544
<b>Renditulud kokku</b>		<b>27 808</b>	<b>22 544</b>
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>43 861</b>	<b>52 453</b>
<i>(tuhandetes eurodes)</i>			
		01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
<b>Müügitulud kliendilepingutest</b>			
Haldusteenuste müügitulu		5 372	3 927
Edasimüüdüd elekter, vesi, gaas, soojus ja jahutus		4 035	3 842
Konverentsiteenuse müügitulu		682	457
Majutusteenuse müügitulu		914	894
Parkimise müügitulu		1 845	1 435
Valgusreklaami müügitulu		101	78
Ühekordsed müügitulud		3 104	19 276
<b>Müügitulud kliendilepingutest kokku</b>		<b>16 053</b>	<b>29 909</b>
<b>Renditulud</b>			
Kasvukontori üüritulu		375	186
Büroopinna üüritulu		22 941	18 991
Tootmispinna üüritulu		716	812
Muu pinna üüritulu		3 587	2 391
Garaazi üüritulu		189	164
<b>Renditulud kokku</b>		<b>27 808</b>	<b>22 544</b>
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>43 861</b>	<b>52 453</b>

### Lisa 17. Muud äritulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>			
	Lisa	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	351	7 615
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	2 325
Kasum põhivara müügist		5	0
Saadud hüvitised ja viivised		76	125
Saadud leppetrahvid		18	28
Muud äritulud		17	48
<b>Kokku</b>		<b>467</b>	<b>10 141</b>

### Lisa 18. Müügikulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>			
	Lisa	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Elektrienergia		-2 831	-2 863
Soojusenergia		-1 309	-1 133
Vesi – ja kanalisatsioon		-246	-235
Puhastusteenused		-2 999	-2 418
Riiklikud ja kohalikud maksud		-157	-115
Kinnisvara haldamise kulud		-2 881	-2 143

Eeldatav krediidikahjum	8	-25	-645
Tööjõukulud		-1 127	-936
Muud kulud		-3 112	-14 052
<b>Kokku</b>		<b>-14 687</b>	<b>-24 540</b>

### Lisa 19. Üldhalduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Tööjõukulud	-1 100	-1 015
Amortisatsioonikulu	-82	-117
Juhtimistasud	-378	-432
IT kulud ja programmide haldus	-498	-272
Juriidilised-, arendus- ja konsultatsiooni kulud	- 1 378	- 2 183
Muud üldhalduskulud	-411	-470
<b>Kokku</b>	<b>-3 847</b>	<b>-4 489</b>

### Lisa 20. Tööjõukulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Palgakulu	-1 838	-1 566
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-615	-525
Puhkusereserv	1	5
<b>Kokku</b>	<b>-2 452</b>	<b>-2 086</b>
Töötajate sh. juhatuse liikmete keskmine arv taandatuna täistööajale	36	28
Nõukogu liikmete keskmine arv	7	5

Tööjõukulusid on vähendatud kapitaliseeritud projektijuhtimise tasude võrra summas 368 tuhat eurot (2024: 309 tuhat eurot), vaata ka lisa 6. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on välja toodud lisa 24.

### Lisa 21. Intressitulud ja intressikulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Muud intressitulud hoiustelt		338	112
Muud intressitulud		0	58
Tulu tuletisinstrumentidelt		0	39
<b>Kokku</b>		<b>338</b>	<b>209</b>

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Intressikulud pangalaenudelt		-8 631	-9 902
Limiiditasud		-74	-34
Intressikulud rendikohustistelt		-8	-15

Intressikulud võlakirjadelt		-1 266	-1 266
Muud intressikulud	24	-210	-154
<b>Kokku</b>		<b>-10 189</b>	<b>-11 371</b>

## Lisa 22. Kasutusrent

### Kontsern kui rendileandja

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Lisa	2025	2024
Kasutusrenditulu	16	27 808	22 544
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		24 799	24 171
1-5 aasta jooksul		47 383	46 172
Üle 5 aasta		9 162	11 368
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	456 950	446 510

Mainor Ülemiste AS kontsern on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

Mittekatkestatavaks perioodiks loetakse määratud tähtajaga sõlmitud lepingute lõpptähtaega. Lepingute puhul, mille katkestamiseks on nõutav etteteatamise aeg, loetakse mittekatkestatavaks perioodiks ette teatamise aeg. Kontsernis sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat.

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

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

## Lisa 23. Tulumaks

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2025	2024
Jaotamata kasum	182 737	133 159
Aruandeperioodi kasum	14 361	51 884
<b>Kasum enne maksustamist kokku</b>	<b>197 098</b>	<b>185 043</b>
Arvestuslik tulumaks arvestatult 22% maksumäärale	43 362	40 709
<b>Arvestuslik tulumaks kokku</b>	<b>43 362</b>	<b>40 709</b>
Aruandeperioodil väljakuulutatud ja makstud dividendid	2 468	2 244

Arvestatud tulumaks	-477	-491
<b>Aruandeperioodi tulumaksukulu</b>	<b>-477</b>	<b>-491</b>

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2025 moodustas 197 098 tuhat eurot (31.12.2024: 185 043 tuhat eurot). Alates 1 jaanuarist 2025 kohaldatakse jaotamata kasumist väljamakstavatele dividendidele tulumaksumäära 22/78 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 22%-ga jaotatava kasumi brutosummast).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 43 362 tuhat eurot (31.12.2024: 40 709 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 153 736 tuhat eurot (31.12.2024: 144 334 tuhat eurot).

## Lisa 24. Tehingud seotud osapooltega

Mainor Ülemiste ASi seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS (44,66%)
- Ettevõtte omanikud: Mulligan Capital OÜ (35,03%) ja Logit Eesti AS (11,47%), Bioinvest OÜ (8,84%)
- Smart City Group AS kuni 31.12.2024
- Technopolis Ülemiste AS kuni 31.03.2024
- Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
- Eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevaid ettevõtted

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjutatud lahti lisis 12 ning investeering tütarettevõttesse lisis 10.

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

(tuhandetes eurodes)	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Emaettevõtte	8	0	0	2 304
sh. laenukohustis	0	0	0	2 200
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	141	368	32	338
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	0	3 071	0	3 169
sh. laenukohustis	0	3 000	0	3 000
Kokku	149	3 439	32	5 811
sh. saadud laenud	0	3 000	0	5 200
sh. laenudelt arvestatud intressivõlg	0	53	0	152
sh. võlad tarnijatele	0	330	0	460
sh. tagatisraha üürilepingu alusel	0	56	0	0

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes ( <i>tuhandetes eurodes</i> )	Ostetud teenused 2025	Müüdüd teenused 2025	Ostetud teenused 2024	Müüdüd teenused 2024
Mainor AS	-1 242	60	-1 563	115
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	-3 115	1 480	-3 022	1 029
Technopolis Ülemiste AS 01.01-31.03.2024	0	0	-279	30
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	-35	10	-760	89
Kokku	-4 404	1 550	-5 624	1 263

Seotud osapooltelt saadud laenude lepinguline intress on 6 kuu euribor + 4% kuid mitte vähem kui 7%, seotud osapooltelt saadud laenu tagastamistähtaeg on 2031. aastal. 2025. aasta arvestatud intressikulu oli 210 tuhat eurot (2024: 151 tuhat eurot).

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2025. aastal tehinguid tehti, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Mairenestal OÜ, Tallinn International School OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2025. aastal tehinguid tehti olid: Nets OÜ, Nordic Financial Group OÜ, Ülemiste Center OÜ, Neokapital OÜ, Mirrow Institute OÜ, Eraasila OÜ, SA Teadlik Valik.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted omavad 31.12.2025 seisuga Mainor Ülemiste võlakirju 646 tuhande euro ulatuses.

Kinnisvarainvesteeringu ja varude koosseisus olevaid investeeringuid osteti konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 199 tuhat eurot, (2024: 1 793 tuhat eurot).

2024. aastal oli emaaetevõtte nõudelt ja grupi emaaetevõtte kontsernikonto hoiuselt ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest arvestatud intressitulu 58 tuhat eurot ja intressikulu 2 tuhat eurot. 2025. aastal oli muid finantskulud 38 tuhat eurot (2024: 70 tuhat eurot).

Juhatuse- ja nõukogu liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 483 tuhat eurot (2024: 530 tuhat eurot).

## Lisa 25. Sündmused pärast aruandekuupäeva

2026.a. jaanuaris otsustas Mainor Ülemiste AS pakkuda suunatud võlakirjaemissiooni raames Balti investoritele 4-aastaseid tagamata võlakirju. Programmi esimeses seerias pakuti kuni 8 000 võlakirja nominaalväärtusega 1 000 eurot ja fikseeritud intressimääraga 6% aastas. Kokku märkisid 32 investorit võlakirju peaaegu 11 miljoni euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust peaaegu 1,4 korda rohkem. Mainor Ülemiste AS juhatus otsustas suurendada emissiooni 9 614 tuhande euroni. Mainor Ülemiste AS plaanib taotleda võlakirjade kauplemisele võtmist Nasdaq First North alternatiivturul poole aasta jooksul. Võlakirjaemissioonist saadud vahendeid kasutatakse 2023. aasta märtsis emiteeritud Mainor Ülemiste lunastustähtajaga 10.03.2027 võlakirjade ennetähtaegseks lunastamiseks ja Ülemiste City linnaku edasiseks arendamiseks.

2026.a. veebruaris otsustas Mainor Ülemiste AS ennetähtaegselt lunastada 2023. aasta märtsis emiteeritud võlakirjad. Ennetähtaegne lunastamine toimus kooskõlas võlakirjade tingimustega, mille

kohaselt on täielik või osaline lunastamine lubatud intressimakse kuupäeval ning investoreid sellest 30 päeva ette teavitades. Lunastamise päevaks oli 10. märts 2026 ja võlakirjaomanike nimekiri fikseeriti 9. märtsi 2026 tööpäeva lõpu seisuga.

Ennetähtaegselt lunastati kõik 121 060 võlakirja. Ühe võlakirja nimiväärtus oli 100 eurot, tehingu kogu väärtus nominaalsummas oli 12 106 tuhat eurot. Võlakirjaomanikele maksti lunastusmaksena välja võlakirjade nimiväärtus, lunastamise teostamise päevaks arvestatud ja tasumata intress ning ennetähtaegse lunastamise preemia vastavalt võlakirjatingimustele. Suurematele võlakirjaomanikele pakuti võimalust konverteerida lunastatavad võlakirjad uude emissiooni.

## Lisa 26. Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

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

Finantsseisundi aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2025	31.12.2024
<b>VARAD</b>		
Kinnisvarainvesteeringud	81 370	78 160
Materiaalne põhivara	94	84
Immateriaalne põhivara	24	71
Investeeringud tütarettevõtetesse	130 806	130 806
Ettemaksed	123	258
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26 261	19 686
Raha ja raha ekvivalendid	352	16 155
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>239 030</b>	<b>245 220</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 386	25 156
Ülekurss	22 377	22 377
Omaaktsiad	0	-1 326
Kohustuslik reservkapital	2 513	1 920
Jaotamata kasum	134 338	86 884
Aruandeperioodi kasum	2 954	49 760
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>187 568</b>	<b>184 771</b>
<b>KOHUSTISED</b>		
Eraldised	114	189
Laenukohustised	45 681	52 684
Võlad hankijatele ja muud võlad	1 686	5 972
Saadud ettemaksed	3 981	1 604
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b>51 462</b>	<b>60 449</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>239 030</b>	<b>245 220</b>

Kasumi- ja muu koondkasumiaruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2025	2024
Müügitulu	13 311	25 668
Müügikulu	-6 021	-16 067
<b>Brutokasum</b>	<b>7 290</b>	<b>9 601</b>
Turustuskulud	-838	-299
Üldhalduskulud	-4072	-4 245
Tulu kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	0	933
Muud äritulud	2 769	13 601
Muud ärikulud	-42	-36
<b>Ärikasum</b>	<b>5 107</b>	<b>19 555</b>
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressitulud	1 176	1 096
Intressikulud	-2 810	-3 340
Muud finantstulud ja -kulud	-42	32 449
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-1 676</b>	<b>30 205</b>
Kasum enne maksustamist	3 431	49 760
Tulumaks	-477	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>2 954</b>	<b>49 760</b>
<b>Aruandeperioodi muu koondkasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>	<b>2 954</b>	<b>49 760</b>

## Rahavoogude aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2025	2024
<b><i>Rahavood äritegevusest</i></b>		
Kasum enne maksustamist	3 431	49 760
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	62	114
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-2 608	-11 117
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu müügist	0	-2 325
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-5	0
Muud korrigeerimised	29	0
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringult	0	-932
Muud finantstulud ja- kulud	42	-32 449
Intressitulud	-1 176	-1 096
Intressikulud	2 810	3 340
Äritegevusega seotud varude muutus	0	8 700
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 771	558
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 145	2 452
<b><i>Rahavood äritegevusest kokku</i></b>	<b>-5 331</b>	<b>17 005</b>
<b><i>Rahavood investeerimistegevusest</i></b>		
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-2 073	-12 035
Kinnisvarainvesteeringu müük ja hoonestusõiguse seadmine	2 350	4 367
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-39	-88
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	48	0
Tütarettevõtte soetus	0	-31 155
Antud laenude tagasimaksed	0	6 200
Saadud intressid	159	3 214
Saadud dividendid	0	3 020
<b><i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i></b>	<b>445</b>	<b>-26 477</b>
<b><i>Rahavood finantseerimistegevusest</i></b>		
Saadud laenud	735	25 221
Saadud laenude tagasimaksed	-5 524	-23 493
Tasutud kapitalirendi põhiosa maksed	-52	-5
Saadud aktsiate emiteerimisel	0	29 333
Tasutud omaaktsiate tagasiostmisel	0	-8 208
Saadud omaaktsiate müügist	0	667
Makstud intressid	-2 830	-3 649
Muud väljaminekud finantseerimistegevusest	-301	-445
Makstud dividendid	-2 468	-2 244
Makstud dividendide tulumaks	-477	0
<b><i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i></b>	<b>-10 917</b>	<b>17 177</b>
<b><i>Rahavood kokku</i></b>	<b>-15 803</b>	<b>7 705</b>
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	16 155	8 450
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>	-15 803	7 705
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	352	16 155

Omakapitali muutuste aruanne:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Aktsia- kapital	Üle- kurs	Oma- aktsiad	Reserv kapital	Jaotama-ta kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>18 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 920</b>	<b>95 342</b>	<b>115 462</b>
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023</b>	<b>18 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 920</b>	<b>140 196</b>	<b>160 316</b>
Aktsiakapitali emiteerimine	6 956	22 377	0	0	0	29 333
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1 326	0	-6 214	-7 540
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	49 760	49 760
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 760</b>	<b>49 760</b>
Makstud dividendid	0	0	0	0	-2 244	-2 244
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>25 156</b>	<b>22 377</b>	<b>-1 326</b>	<b>1 920</b>	<b>136 644</b>	<b>184 771</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	177 765	177 765
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 806	-130 806
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024</b>	<b>25 156</b>	<b>22 377</b>	<b>-1 326</b>	<b>1 920</b>	<b>183 603</b>	<b>231 730</b>
Aktsiakapitali vähendamine/omaaktsiate tühistamine	-30	0	1 326	0	-1 296	0
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	593	-593	0
Muud muutused omakapitalis	260	0	0	0	2 051	2 311
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	2 954	2 954
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 954</b>	<b>2 954</b>
Makstud dividendid	0	0	0	0	-2 468	-2 468
<b>Saldo 31.12.2025</b>	<b>25 386</b>	<b>22 377</b>	<b>0</b>	<b>2 513</b>	<b>137 292</b>	<b>187 568</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	0	0	186 899	186 899
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-130 806	-130 806
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2025</b>	<b>25 386</b>	<b>22 377</b>	<b>0</b>	<b>2 513</b>	<b>193 385</b>	<b>243 661</b>

Erinevus konsolideeritud ja korrigeeritud konsolideerimata omakapitali vahel on tingitud Mainor Ülemiste AS poolt Öpiku Majad OÜ kasuks seatud hoonestusõigusega seotud tehingutest.



**Shape the future  
with confidence**

Ernst & Young Baltic AS  
Rävala 4  
10143 Tallinn  
Eesti  
Tel.: +372 611 4610  
Tallinn@ee.ey.com  
www.ey.com/et\_ee

Äriregistri kood 10877299  
KMKR: EE 100770654

Ernst & Young Baltic AS  
Rävala 4  
10143 Tallinn  
Estonia  
Phone.: +372 611 4610  
Tallinn@ee.ey.com  
www.ey.com/en\_ee

Code of legal entity 10877299  
VAT payer code EE 100770654

## SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mainor Ülemiste AS aktsionäridele

### *Arvamus*

Oleme auditeerinud Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

### *Arvamuse alus*

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

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

### *Muu informatsioon*

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

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

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

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

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

### *Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas*

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja



## Shape the future with confidence

kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

### **Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse.


Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- planeerime kontserni auditi ja viime selle läbi, et hankida kontserni majandus- või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta piisav asjakohane auditi tõendusmaterjal, mis on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamusel kujundamise aluseks. Vastutame kontserni auditi otstarbel tehtava audititöö suunamise, järelevalve ja ülevaatamise eest. Jääme ainuvastutavaks oma auditiarvamuse eest.

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

Tallinn, 17. aprill 2026

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

## Kasumi jaotamise ettepanek

Mainor Ülemiste AS juhatus teeb ettepaneku jaotada kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta puhaskasum 14 361 tuhat eurot alljärgnevalt:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2025
Kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasum enne aruandeperioodi kasumi jaotamist	182 737
Dividendide jaotamine	2 716
Kohustuslik reservkapital	26
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale kantav aruandeperioodi kasum	11 619
<b>Kontserni jaotamata kasum pärast aruandeperioodi kasumi jaotamist</b>	<b>194 356</b>

## Mainor Ülemiste AS konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2025-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2025- 31.12.2025
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 142
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	6 455
70101	Peakontorite tegevus	3 714
	Müügitulu kokku	13 311