

## **Mainor Ülemiste AS**

### **2017. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**Aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**Aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**Registrikood:** 10348595

**aadress:** Valukoja 8 Tallinn 11415 Harju maakond

**Telefon:** +372 53 046992

**Põhitegevusala:** enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

**Audiitor:** Deloitte Audit Eesti AS

**e-posti aadress:** [info@mainorulemiste.ee](mailto:info@mainorulemiste.ee)

**veebilehe aadress:** [www.mainorulemiste.ee](http://www.mainorulemiste.ee)

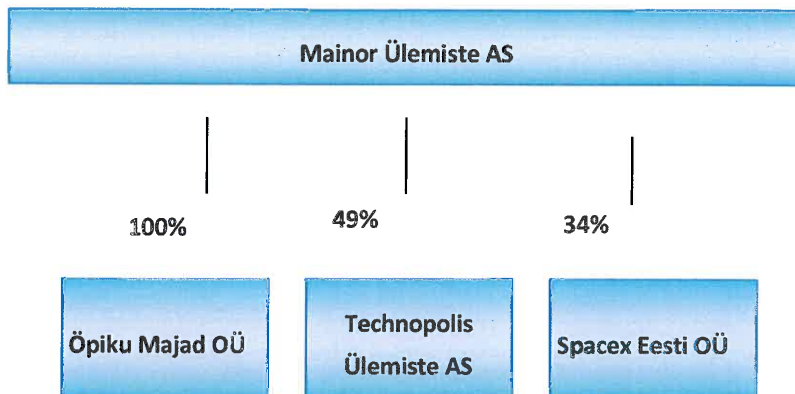
## Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.....	7
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	11
Lisad raamatupidamise aastaaruandele.....	12
Lisa 1. Aruandev üksus.....	12
Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine.....	12
Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted.....	16
Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted.....	30
Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine.....	31
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud.....	36
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	37
Lisa 8. Immateriaalne põhivara.....	38
Lisa 9. Nõuded ja ettemaksud.....	39
Lisa 10. Nõuded ostjate vastu.....	40
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksud.....	40
Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse.....	40
Lisa 13. Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud.....	43
Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid.....	44
Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital.....	44
Lisa 16. Laenukohustised.....	45
Lisa 17. Võlad ja ettemaksud.....	46
Lisa 18. Eraldised.....	47
Lisa 19. Müügitulu.....	47
Lisa 20. Muud äritulud.....	47
Lisa 21. Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	48
Lisa 22. Turustuskulud.....	48
Lisa 23. Üldhalduskulud.....	48
Lisa 24. Tööjõukulud.....	49
Lisa 25. Muud ärikulud.....	49

Lisa 26. Intressikulud.....	49
Lisa 27. Muud finantstulud ja -kulud .....	50
Lisa 28. Kasutusrent .....	50
Lisa 29. Tulumaks .....	51
Lisa 30. Tehingud seotud osapooltega.....	51
Lisa 31. Sündmused pärast bilansipäeva .....	53
Lisa 32. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne .....	53
Lisa 33. Konsolideerimata koondkasumiaruanne .....	54
Lisa 34. Konsolideerimata rahavoogude aruanne .....	55
Lisa 35. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne .....	56
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	57
Kasumi jaotamise ettepanek.....	60
Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....	61

## Tegevusaruanne

### Konsolideerimisgrupi struktuur



2017. aastal tegeles ettevõtte Ülemiste City büroolinnaku arendamisega, sh uute hoonete ehitamise ja vanade renoveerimisega, pindade väljaüürimise ning üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega, uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamisega. Mainor Ülemiste alustas ettevalmistusi ligi null energia hoonete rajamiseks lähemas tulevikus.

Üüriti lõpuni välja Öpiku Maja paaristornide A hoone, kus on 14 755 m<sup>2</sup> üüritavat pinda. Hoone omab LEED Gold sertifikaati ning vastab B-energiaklassile. Hoone suurimad üürnikud on ABB AS ja Ericsson Eesti AS. 2017. aastal alustati Öpik B hoone ehitamisega. Büroohoone rajatakse vastavalt B-energiaklassi ja LEED Platinum keskkonnasertifikaadi nõuetele. Öpik B bürootorn valmib 2018. aasta teises pooles, pärast mida saab galeriiga ühendatud Öpiku paaristornidest Eesti suurim kontorihoone. Seejärel ületab Ülemiste City kontoripindade maht 130 000 m<sup>2</sup>, olles nii kasvanud Baltikumi suurimaks büroolinnakuks. Öpiku B torni ankurentikuks saab Tele 2 Eesti AS, kellega sõlmiti leping, mille järgi 2018. aasta sügisel kolib ettevõtte oma peakontori Öpik B bürootorni. Öpik B bürootorni rajatakse samuti Rahvusvaheline Maja, mille eesmärk on pakkuda välisspetsialistidele vajalikku infot ja teenuseid ühest kohast, et neil oleks võimalik Eestis sujuvamalt kohaneda. Rahvusvahelise Maja projekti töötatakse välja koostöös EASI välisspetsialistide kaasamisega programmiga Work in Estonia. Rahvusvahelise maja avamine on plaanis 2018. aasta sügisel. Öpiku torne ühendavasse galeriisse rajatakse uued ruumid e-Estonia showroom tarvis ning kaks kaasaegse tehnoloogiaga varustatud konverentsiruumi. Peale valmimist asub Öpiku hoones kuni 7 eri suuruses ruumiga, hästi varustatud konverentsikeskus.

Kinnistul alustati Sepise tn 8 asuvasse hoonesse viiekorruselise parkimismaja ehitamist, kuhu tuleb 428 parkimiskohta ja mida ühendab Öpiku II hoonega galerii. Tegemist on parkimismaja esimese etapiga, mille käigus laiendatakse ajalooline Dvigateli tehase tootmishoone 14 000 ruutmeetril laiuvaks parklaks. Ehitustööd on kavas lõpetada vahetult enne Öpiku büroohoone B torni valmimist 2018 suvel. Alustati samal aadressil asuva vana Dvigateli tehasekompleksi kuulunud telliskivihoone renoveerimist kaasaegseks IT-majaks. Ligi 860-ruutmeetriline hoone renoveeritakse spetsiaalselt IT-ettevõtete jaoks. 1. korrusele rajatakse kaks uut restorani, mis valmivad 2018 aasta sügisel.

Ülemiste City linnaku vanas tehasehoones aadressil Sepise 10 asub Baltimaade suurim spordiklubide kett MyFitness oma uue esindusliku spordiklubiga, milles asub Eesti klubide suurim jõusaal ning mis on varustatud kaasaegseima heli- ja valgustustehnikaga. Spordiklubis on ujula, kus on 3 ujumisrajaga 25 m bassein. Spordiklubi avamiseks rekonstrueeriti vana muinsuskaitse all olev paekivist tööstushoone. Hoonel taastati täies mahus ajalooline raudbetoonist saehambaid meenutava kujuga saagkatus, mille näiteid on Eestis vähe säilinud. Klubile annavadki omanäolise interjööri kõrged, 8,5-meetrised laed ja loomulik valgus läbipaistvast katusest.

Kinnistul Valukoja 10 asuvas renoveeritud hoones avati 350 ruutmeetril asuv 85- kohaline tipprestoran Juur. Eesmärk on kujundada Ülemiste linnakust piirkond, kus tekiks rohkem melu ka pärast tööpäeva lõppu ja nädalavahetusel.

Seni kasutuna seisev vana tootmishoone aadressil Valukoja 25 kohandati väikeladude kompleksiks. Turvalises merekonteineris ladustamise teenust pakub CityStock OÜ nii ettevõtjatele kui eraisikutele. Laoboksid on autoga mugavalt ligipääsetavad.

Väljastati ehitusluba hoonekompleksile kinnistul Valukoja 10, kuhu tuleb 13-korruseline majutushoone ja 8-korruseline büroohoone. Hoonetekompleksi ehitust on kavas alustada 2018. aastal. Kuni ehituse alustamiseni kasutatakse hoonet ajutise parkimismajana. Hoonesse aadressil Suur-Sõjamäe 10 rajati 80-kohaline hostel-ühiselamu, mis peab eelkõige kindlustama Ettevõtluskõrgkool Mainor ASI tudengite vajadused. Mainori kõrgkooli hoones aadressil Suur-Sõjamäe 10a valmistati ette klassiruumid üldhariduslikule erakoolile Emili Kool ja Tallinna Rahvusvahelisele Koolile. Osteti kinnistu Sepise 7, mida on esialgu kavas kasutada ajutise parkimisplatsina. Edaspidi nähakse kinnistule ette 13. korruselise büroohoone ehitus, milleks algatatakse detailplaneering.

Valmis Ülemiste Cityt läbiv Tallinna lennujaama viiv trammitee, mis võimaldab inimestel liigelda mugavalt ja aega säästes. Tramm liigub 150-meetrise tunneli kaudu Suur-Sõjamäe tänava alt läbi, jõuab süvendis tõustes Keevise tänaval taas maapinnale ning lõpeb tagasipöörderingiga lennujaama juures. Jätkati Ülemiste City linnaku teedevõrgu rekonstrueerimist.

2017. aastal suurendati 100% osalusega tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ omakapitali 1 675 tuhande euro võrra mitterahalise sissemaksega, milleks oli aadressil Sepise 8 asuv kinnistu.

Kokku investeeriti 2017. aastal hoonete ehitusse ja seadmete parendamisse 15 835 tuhat eurot. Laenu võeti 2017. aastal 26 696 tuhat eurot ja tagastati laene 9 569 tuhat eurot. Kapitali kaasamise Ülemiste City ärilinnaku jätkuvaks arendamiseks viidi läbi uue 10 000 tuhande eurose võlakirjaemissiooni esimene etapp mahus 2650 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2017 oli realiseeritud 2620 tuhat eurot. Emissiooni II etapp toimus 2018. aasta aprillis.

Keskmine äripindade üürihind tõusis 2017 aastal 10% võrra. Mainor Ülemiste ASI kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on 102 070 tuhat eurot ja suurenes võrreldes eelmise aastaga 17,260 tuhat eurot. Mainor Ülemiste ASI 49% osaluse väärtus sidusettevõttes Technopolis Ülemiste AS on 33 517 tuhat eurot ja see suurenes aasta jooksul 5 888 tuhande euro võrra. Arendatakse edasi Ülemiste City arengukontseptsiooni, mille eesmärk on muuta linnak mitmeotstarbeliseks ja elavaks asumiks, mis sobib nii töötamiseks, elamiseks kui puhkamiseks. Linnaosa eesmärgiks on tõusta suurimaks teadmistele tuginevaks majanduskeskkonnaks Baltimaades

ja kasvada 2025. aastaks ööpäevaringselt toimivaks multifunktsionaalseks linnakuks, kus õpib, töötab ja elab 20 000 inimest.

Koos ettevõtete Technopolis Ülemiste AS, Tallinna Lennujaama AS ja Ülemiste Center OÜ töötatakse välja Euroopa väljaku kontseptsiooni, mis hakkab ühendama ehitatava Rail Balticu reisiterminali kaubandus- ja meelelahutuskeskusi, Tallinna lennujaama ja teiste piirkonna arendusi. Alustati tulevikus ehitatava Rail Balticu terminali kõrval asuvate kinnistute Suur-Sõjamäe 6a, 8a, 10 detailplaneeringuga, kuhu rajatakse mitmefunktsionaalsed hooned ca 55 000 m<sup>2</sup> maapealse brutopinnaga. Algatatud on kinnistu Valukoja 7 detailplaneering, mille järgi muudetakse maa kasutamise sihtotstarve tootmismaa ärimaaks ning eralduvale kinnistu osale aadressiga Valukoja 9 kavandatakse koolihoone ehitus.

Alustati Sepapaja 10 hoone arhitektuurilist planeerimist, kuhu on kavas rajada kolmikorn brutomahuga ligikaudu 50 000 ruutmeetrit.

2016. mais allkirjastasid Tallinna Tehnikaülikool, Ettevõtlikkõrgkool Mainor, Tallinna Teaduspark Tehnopol, Technopolis Ülemiste AS ja Mainor Ülemiste AS koostöölepingu, millega viis organisatsiooni ühendavad jõud, et tõsta Eesti rahvusvahelist tuntust tehnoloogiariigina, tuua riiki suuri rahvusvahelisi ettevõtteid ning kasvatada teadus- ja arendustegevuse alast koostööd Eesti kõrgkoolide ja ettevõtete vahel. Koostööd Eesti kõrgkoolide ja välisülikoolidega arendatakse eesmärgiga tuua Ülemiste City linnaku kõrgkoolide teadmisi (koostööprojektid, teadusuuendused, koostöövõrgustikud etc) ettevõtetele lähemale. Koostööd tehakse targa parkimise, energiasäästlikkuse osas.

2017. aastal jätkas Ülemiste City identiteedi elluviimist. Keskenduti Smart City lahenduste piloteerimisele ja juurutamisele selleks, et saada linnakusse juurde tarku talente. Arendatatakse Ülemiste City uut veebi, käimas on tarkade parkimislahenduste pilootprojekt.

Omanikele maksti dividende 840 tuhat eurot.

Ettevõttes Mainor Ülemiste AS töötas aasta lõpu seisuga 18 töötajat, kellele on arvestatud kokku tasu 594 tuhat eurot (2016: 441 tuhat eurot), millest nõukogu ja juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 191 tuhat eurot (2016: 124 tuhat eurot). Vaata ka lisa 24 ja 30.

Mainor Ülemiste AS konsolideeritud käive moodustas 2017. aastal 7 686 tuhat eurot (2016: 5 729 tuhat eurot), muud äritulud 1 456 tuhat eurot (2016: 1 765 tuhat eurot) ja puhaskasum 8 522 tuhat eurot (2016: 6 417 tuhat eurot). Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2017 on 91 937 tuhat eurot ja eelneval aruandeaastal vastavalt 84 255 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2017	31.12.2016
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	9,7%	7,9%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	6,0%	5,4%
Käibe ärirentaablus (%)	136,4%	125,1%
Käibe puhasrentaablus (%)	110,9%	112,0%
Dividenditase (%)	13,1%	14,4%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	34,2%	12,7%

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

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

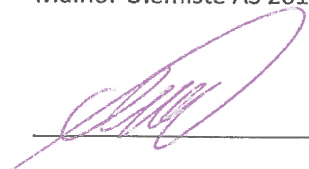
Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeperioodi müügitulu / aruandeperioodile eelnenud perioodi müügitulu – 1) x 100

## Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

31.12.2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande heakskiitmisega kinnitab juhatus lehekülgedel 8 kuni 56 esitatud Mainor Ülemiste ASi ja temaga seotud ettevõtete andmete õigsust ja täielikkust, sh seda, et:


- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kontserni finantsseisundit, rahavoogusid ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (04.05.2018), on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtte on jätkuvalt tegutsevad

Mainor Ülemiste AS 2017. aasta majandusaasta aruanne on allkirjastatud 04.05.2018:



Juhatuse liige

Margus Nõlvak



Juhatuse liige

Rein Suurväli



Juhatuse liige

Ursel Velve



Raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
<b>VARAD</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	102 070	84 810
Materiaalne põhivara	7	78	97
Immateriaalne põhivara	8	5	14
Nõuded ja ettemaksud	9	10 593	10 913
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	13	33 517	27 629
Raha ja raha ekvivalendid	14	9 400	6 989
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>155 663</b>	<b>130 452</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktiivkapital nimiväärtuses	15	19 200	19 200
Reservkapital		1 920	1 920
Jaotamata kasum		62 295	56 718
Aruandeperioodi kasum		8 522	6 417
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>91 937</b>	<b>84 255</b>
<b>KOHUSTISED</b>			
Eraldised	18	247	250
Laenukohustised	16	59 823	42 693
Võlad ja ettemaksud	17	3 656	3 254
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>		<b>63 726</b>	<b>46 197</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>155 663</b>	<b>130 452</b>

Lisad lehekülgedel 12-56 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2017	2016
Müügitulu	19	7 686	5 729
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21	-2 442	-1 932
<b>Brutokasum</b>		<b>5 244</b>	<b>3 797</b>
Turustuskulud	22	-149	-208
Üldhalduskulud	23	-1 941	-1 683
Tulu kapitaliosalusel kajastatud investeringutest	13	5 888	3 502
Muud äritulud	20	1 456	1 765
Muud ärikulud	25	-9	-9
<b>Ärikasum</b>		<b>10 489</b>	<b>7 164</b>
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Intressikulud	26	-2 010	-1 392
Muud finantstulud ja -kulud	27	233	645
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-1 777</b>	<b>-747</b>
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>8 712</b>	<b>6 417</b>
Tulumaks	29	-190	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>8 522</b>	<b>6 417</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>8 522</b>	<b>6 417</b>
Ēmaettevõtte aktsionäri osa koondkasumist		8 522	6 417

Lisad lehekülgedel 12-56 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	2017	2016
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Kasum enne maksustamist		8 712	6 417
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	59	54
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	7	2	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-1 426	-1 758
Muud korrigeerimised		253	103
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13	-5 888	-3 502
Muud finantstulud ja -kulud		-233	-645
Makstud intressid ja muud finantskulud		2 010	1 392
Tulumaks dividendidelt	29	-190	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		37	-741
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		176	1 571
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>3 512</b>	<b>2 891</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	7	1	153
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7	-14	-207
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	6	-15 571	-15 922
Antud laenud	9	-9	-36
Antud laenude tagasimaksed		441	490
Saadud intressid		0	72
Saadud dividendid	13,30	0	868
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-15 152</b>	<b>-14 582</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	16	24 076	20 628
Saadud laenude tagasimaksed	16	-9 569	-6 571
Võlakirjade emitteerimine	16	2 620	849
Kapitalirendi põhiosa maksed		-28	0
Makstud intressid		-2 208	-1 314
Makstud dividendid	15	-840	-790
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>14 051</b>	<b>12 802</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>2 411</b>	<b>1 111</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>			
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14	6 989	5 878
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>	14	<b>9 400</b>	<b>6 989</b>

Lisad lehekülgedel 12-56 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Aktsiakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>19 200</b>	<b>1 920</b>	<b>57 508</b>	<b>78 628</b>
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-790	-790
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	6 417	6 417
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>19 200</b>	<b>1 920</b>	<b>63 135</b>	<b>84 255</b>
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-840	-840
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	8 522	8 522
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>19 200</b>	<b>1 920</b>	<b>70 817</b>	<b>91 937</b>

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 12-56 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 ASi aktsionärid on 83,84% osalusega Eesti Vabariigis tegutsev äriühing Smart City Group AS ja 16,16% osalusega Logit Eesti AS.

Mainor Ülemiste ASi majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2017 kuni 31.12.2017, võrreldav periood on 01.01.2016 kuni 31.12.2016.

Ettevõtte 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 04.05.2018.

### Lisa 2. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine

Kontserni konsolideeritud 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus (EL).

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

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) on välja andnud järgmised standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis kohalduvad 2017. aastal või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Nimetatud standardite kohaldamine kontserni poolt eeldab, et need on vastu võetud ka Euroopa Liidus, juhul kui uuendused ei ole kooskõlas varasemate IFRS sätetega.

#### Aruandeperioodil rakendatud uued muudatused ja tõlgendused

Järgnevad standardite muudatused, mis on välja antud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt ning vastu võetud ka Euroopa Liidus, hakkasid kehtima aruandlusperioodil:

- IAS 7 Rahavoogude aruanne – Euroopa Liidus vastu võetud 6. novembril 2017, rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IAS 12 Tulumaks - Muudatused täpsustavad edasilükkunud tulumaksu arvestust õiglases väärtuses kajastatud võõrkapitali instrumendist tulenevate realiseerumata kahjumite korral. Euroopa Liidus vastu võetud 6. novembril 2017, rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Nende muudatuste esmakordne rakendamine ei omanud olulist mõju kontserni finantsaruannetele.

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

- IFRS 9 Finantsinstrumendid – Euroopa Liidus vastu võetud 22. novembril 2016, rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele. IFRS 9 “Finantsinstrumendid” asendab IAS 39 “Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine”. IFRS 9 sisaldab nõudeid kajastamisele ja mõõtmisele, vara väärtuse languse kajastamist, instrumentide kajastamise lõpetamist ja riskimaandamise arvestust.

Kajastamine ja mõõtmine – IFRS 9 kehtestab uue lähenemise finantsvarade klassifitseerimiseks, mida juhivad lepinguliste rahavoogude tingimused ja ärimudel, mis määrab millisel eesmärgil ettevõtte finantsvara hoiab. Antud printsiibipõhine lähenemine asendab olemasoleva IAS 39 reeglipõhise lähenemise. Uus mudel toob kaasa ka vara väärtuse languse mudeli, mida rakendatakse kõikidele finantsinstrumentidele. Muudatused erinevate finantsvarade mõõtmises ei oma eeldatavalt mõju nende jääkväärtusele arvestuspõhimõtte esialgsel rakendamisel.

Vara väärtuse langus – IFRS 9 kehtestab uue eeldatava krediidikahjumi mudeli, mis nõuab õigeaegsemat oodatava krediidikahjumi kajastamist. Täpsemalt, uus standard nõuab ettevõtetelt oodatava krediidikahjumi kajastamist koheselt kui finantsinstrument on algselt arvele võetud ja õigeaegsemalt eluea jooksul oodatavat krediidikahjumi kajastamist. Juhtkond on hinnanud Grupis kehtivaid vara väärtuse languse printsiipe finantsvaradele ja leidis, et olulist mõju ei ole, mis võiks tekitada vajaduse korrigeerida raamatupidamise aruannet.

Riskimaandamise arvestus – IFRS 9 kehtestab olulises osas muudetud riskimaandamisarvestus mudeli, koos täiendavate avalikustamise nõuetega ettevõtte riskijuhtimise kohta. Uus mudel sisaldab olulist muudatust riskimaandamise arvestuses, mis võimaldab siduda raamatupidamisarvestuse paremini riskijuhtimisega. Kuna kontsern ei kasuta riskimaandamise instrumente, ei oma muudatused eeldatavalt mõju raamatupidamise aruandele.

Antud krediit – IFRS 9 eemaldab kõikumise kasumiaruandes, mis oli põhjustatud õiglases väärtuses kajastatud kohustuste krediidiriskist. Raamatupidamislikult tähendab see, et tulu mis on tekkinud ettevõtte krediidiriski halvenemisest, ei kajastata enam läbi kasumiaruande. Antud muudatus ei oma eeldatavat mõju Grupi raamatupidamise aruandele.

- IFRS 15 Tulu kliendilepingutest ja IFRS 15 muudatused – Euroopa Liidus vastu võetud 22. septembril 2016, rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.

IFRS 15 seigitab millises summas ja millal tuleb kajastada müügitulu, samuti nõudeid kasuliku ja olulise informatsiooni avalikustamise kohta raamatupidamise aruande kasutajatele. Uus standard asendab IAS 18 “Müügitulu”, IAS 11 “Ehituslepingud” ja mitmeid muid müügituluga seonduvaid juhendeid. Standardi rakendamine on kohustuslik ja ta rakendub peaaegu kõikidele kliendilepingutele, v.a rendid, finantsinstrumendid ja kindlustuslepingud. Uue põhiprintsiibi järgi tuleb müügitulu kajastada kui kaubad või teenused antakse kliendile üle ning tehinguhinnas, mida ettevõtte loodab saada kaupade või teenuste üle andmise eest. Uus standard toob kaasa ka suuremad avalikustamise nõuded müügitulu kohta, pakub juhiseid tehingutele mida ei ole eelnevalt kõikehõlmavalt käsitletud (näiteks müügitulu teenuste osutamisest ja lepingute muudatused) ja täiendab juhiseid mitme-elementilistes kokkulepetes.

Juhatus on analüüsinud muudatustest tulenevat võimalikku mõju, kuid ei ole tuvastanud olulist mõju kontserni finantsaruannetele.

- IFRS 16 Rendid – Euroopa Liidus vastu võetud 31. oktoobril 2017, rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

IFRS 16 alusel kajastab rentnik renditud vara finantspositsiooni aruandes kasutamisõiguse varana ja rendikohustusena. Kasutamisõiguse varale rakendatakse sarnaseid põhimõtteid nagu muule materiaalsele varale ja arvestatakse amortisatsiooni. Rendikohustus võetakse algselt arvele kogu rendiperioodi rendimaksete nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäärana rendi sisemist intressimäära, kui see on lihtsasti leitav. Kui intressimäär ei ole lihtsasti leitav, siis võib rentnik kasutada alternatiivset laenuintressimäära. Sarnaselt varasemale kehtinud standardile (IAS 17) peab rendileandja jätkuvalt klassifitseerima rendilepingud kasutus- ja kapitalirendiks. Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud juhtudel liigitatakse rendilepingud kasutusrendiks. Kapitalirendi korral jaotab rendileandja finantstulu rendiperioodi jooksul, kasutades intressimäära, mis oleks igal perioodil kogu rendiperioodi jooksul netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt või kasutades muud süstemaatilist meetodit, kui see peegeldab paremini varast tulenevate hüvede vähenemist ajas.

Kontsern ei ole analüüsinud IFRS 16 täielikku mõju, kuid on hinnanud selle potentsiaalset mõju ebaoluliseks tulenevalt järgnevast:

1. Kontsernil on üksikud rendilepingud, kus kontsern on kui rentnik ja mis on peamiselt seotud sõiduautode rentimisega ja
2. IFRS 16 jätkab olulises osas rendileandja arvestuspõhimõtteid, mis kehtisid IAS-is 17.

Kontsern on otsustanud rakendada IFRS 9, IFRS 15 ja IFRS 16 mitte varasemalt kui nende jõustumise kuupäevast. Plaanitakse kasutada tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtete muutust (parandustega esmasel kajastamisel ja ilma ümberarvestuseta 2017. aastal).

- IFRS 2 Aktsiapõhine makse – aktsiapõhiste maksete klassifitseerimine ja mõõtmine, vastu võetud Euroopa Liidus 27. veebruar 2018, rakendub 1. jaanuaril 2018 algavatele ja hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRS 4 Kindlustuslepingud – IFRS 9 Finantsinstrumendid rakendamine koosmõjus IFRS 4 Kindlustuslepingud - Euroopa Liidus vastu võetud 3. novembril 2017, rakendub kas 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, või alates aruandeperioodist mil esmakordselt rakendatakse IFRS 9;

- Muudatused IFRS 15 Kliendilepingutest saadav tulu – Selgitused IFRS 15 Tulu kliendilepingutest juurde - Euroopa Liidus vastu võetud 31. oktoobril 2017, rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- Muudatused IFRS 1 ja IAS 28 seose IFRS-ide täiendused (2014-2016) on seotud IFRS-I (IFRS 1, IFRS 12 ja IAS 28) iga-aastase arendusprojektiga, mille peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 7. veebruaril 2018, muudetud IFRS 1 ja IAS 28 rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Kontsern ei kavatse neid uusi standardeid ja olemasolevate standardite muudatusi rakendada ennetähtaegselt. Kontserni juhatuse hinnangul ei too nende uute standardite ja olemasolevate standardite muudatuste kasutuselevõtt nende esmarakendamise perioodil kaasa olulisi muutusi kontserni finantsaruannetes.

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

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

- IFRS 14 Reguleeritud hinnatingimustes müügitulu kajastamine (rakendub 1. jaanuaril 2016 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele). Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard;
- IFRS 17 Kindlustuslepingud – Rakendub 1. jaanuaril 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRS 9 Finantsinstrumendid - Negatiivse hüvitisega ettemaksude omadused - muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded ning IAS 28 Investeeringud sidusettevõtetesse – Varade müük või üleandmine investori ja tema kaasinvestori või ühisettevõtja vahel ja muud muudatused (rakenduskuupäev lükati määramata ajaks edasi kuni valmib uuring kapitaliosaluse meetodi teemal);
- IAS 19 Hüvitised töötajatele – kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed, muudatused rakenduvad 1. veebruaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IAS 28 Investeeringud ühisettevõtteisse Pikaajaline osalus sidus- ja ühisettevõtetes – muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud – muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Muudatustega seatakse rangemad alused vara klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või vastupidi;



- Iga-aastane muudatuste projekt 2015-2017 – iga-aastane muudatuste projekt IFRS standardites (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 ja IAS 23) eesmärgiga likvideerida ebakõlad ning parendada sõnastust. Muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRIC 22 Välisvaluutatehingud ja ettemakstud tulu – tõlgendus rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele;
- IFRIC 23 Maksuriskide kajastamine – muudatus rakendub 1. jaanuaril 2019 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele.

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

### Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

#### 3.1 Vastavuse kinnitus

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

#### 3.2 Koostamise alused

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

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

#### 3.3 Konsolideerimise alused

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

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

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

Tütarettevõtte konsolideerimine algab kui Emaettevõtte omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütarettevõtte tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja muu koondkasumi hulgas alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütarettevõtte

koondkasum jaotatakse emaettevõtte omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

Vajadusel tehakse tütarettevõtete finantsaruannetes korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla kontserni teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed tehingud ning tulud ja kulud.

#### Kontserni osaluse muutused olemasolevas tütarettevõttes

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

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

#### *3.4 Äriühendused*

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5. Firmaväärtus

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

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

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

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

### 3.6. Välisvaluutad

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

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

- välisvaluutalaenudest tekkivad kursivahed, mis on seotud varadega, mille otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine võtab aega ning mis on arvestatud nende varade soetusmaksumusse määral, mil neid on võimalik käsitleda nende välisvaluutalaenu intressikulu korrigeerimisena;
- kursivahed teatud välisvaluutariskide maandamiseks tehtud tehingutelt;
- kursivahed monetaarsetelt varadelt või kohustistelt, mis saadakse välismaiselt äriüksuselt või makstakse sellele ning mille laekumine pole planeeritud ega tõenäoline (seega moodustab see osa netoinvesteeringust välismaises äriüksuses), mida kajastatakse esialgselt muus koondkasumis ja klassifitseeritakse monetaarse vara või kohustise arveidamise korral omakapitalist ümber kasumiaruandesse.

### 3.7. Kinnisvarainvesteeringud

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

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke 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. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende 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 kasutusest eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse tulu või kuluna kasutusest eemaldamise või võõrandamise perioodil.

### 3.8. Materiaalne põhivara

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

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Amortisatsioon on kajastatud selliselt, et maha kanda vara soetusmaksumus, millest on lahutatud nende lõppväärtus, varade kasuliku eluea jooksul, kasutades lineaarse amortisatsiooni meetodit. Varade kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimäärad vaadatakse üle vähemalt kord iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

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

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

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

### 3.9. Immateriaalne põhivara (välja arvatud firmaväärtus)

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

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

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

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

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

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

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

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügi-kulutused, või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge nüüdisväärtuseni maksueelse diskontomääraga, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske, mille suhtes tulevaste rahavoogude hinnanguid ei ole korrigeeritud.

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

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

### 3.11. Investeeringud

#### Investeeringud tütarettevõttesse

Investeeringud tütarettevõttesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse emavõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses ja konsolideeritud aruandes on ema- ja tütarvõtte finantsnäitajad konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarvõtte vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

#### Investeeringud sidusettevõtetesse

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

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

### 3.12. Raha ja rahavood

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

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

### 3.13. Finantsinstrumendid

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

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

### 3.14. Finantsvarad

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

#### Efektiivse intressimäära meetod

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

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

Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

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

Finantsvara liigitatakse kauplemise eesmärgil hoitavaks, kui see on:

- omandatud peamiselt edasimüügi eesmärgil lähitulevikus; või
- määratletud finantsinstrumentide portfelli osa, mida kontsern haldab ühiselt ja mille kohta on tõendeid hiljuti toimunud lühiajalise kasvõtmise kohta; või
- tuletisinstrument, mis ei ole määratletud ega efektiivne riskimaandamisinstrument.
- finantsvarad, va kauplemise eesmärgil hoitavad finantsvarad, võidakse esmasel kajastamisel määratleda kui õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, kui:
  - see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul esineks; või
  - finantsvarade, -kohustiste või nende mõlema rühma juhitakse ja selle tulemuslikkust hinnatakse õiglase väärtuse alusel vastavalt dokumenteeritud riskijuhtimise või investeerimise strateegiale ning informatsiooni rühma koha antakse Grupikontserni sisesele sellel alusel Ettevõtte juhtkonna võtmeisikutele; või
  - see on ühest või enamast varjatud tuletisinstrumentidist koosneva segainstrumenti osa ning IAS 39 kohaselt on lubatud segainstrumenti (vara või kohustist) tervikuna kajastada õiglases väärtuses läbi muutustega kasumiaruandes.

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

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

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

Müügivalmis finantsvarad

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

- laenuks ja nõueteks;
- lunastustähtajani hoitavateks investeeringuteks; või
- õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks.



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

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

#### Laenud ja nõuded

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

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

#### Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

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

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

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

Finantsvara raamatupidamislikku väärtust vähendatakse vara väärtuse langusest tekkinud kahju võrra otse, välja arvatud nõuded ostjate vastu, mille raamatupidamislikku maksumust vähendatakse allahindluse konto kasutamise kaudu. Kui nõuded ostjate vastu hinnatakse lootusetuks, kantakse need allahindluse kontole. Mahakantud summade hilisemad laekumised krediteeritakse allahindluse kontole. Allahindluse konto raamatupidamisliku väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

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

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

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

#### Finantsvarade kajastamise lõpetamine

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

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

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

### *3.15. Finantskohustised ja omakapitali instrumendid*

#### Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

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

#### Omakapitali instrumendid

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

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

#### Finantskohustised

Finantskohustised liigitatakse kas „finantskohustised õiglases väärtuses läbi kasumiaruande” või „muud finantskohustised”. Kõik ettevõtte finantskohustised kuuluvad kategooriasse “muud finantskohustised”.

#### Muud finantskohustised

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

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel

makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingu-kulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantskohustise jääkmaksumusse.

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

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügi valmidusse viimine võtab olulise määra aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügi valmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kuluksed kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

### 3.16. Eraldised

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

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

### 3.17. Tingimuslikud kohustised

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

### 3.18. Kohustuslik reservkapital

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

### 3.19. Tulude kajastamine

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu vähendatakse võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud kaubanduslike allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

### Müügitulu

Kontserni müügitulu koosneb renditulust ning rendipindadega seotud kommunaalteenuste ja muude teenuste tulust. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

### Muud äritulud

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

### Dividendid ja intressitulu

Investeeringutest saadavat dividenditulu kajastatakse hetkel, kui aktsionäridel tekib õigus makse saamiseks (eeldusel, et tõenäoliselt saab kontsern tehingust majanduslikku kasu ja tulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta). Intressitulu finantsvaralt kajastatakse hetkel, kui on tõenäoline, et kontsern saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava sisemise intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, need on võrdsed vara soetusmaksumusega esialgsel arvelevõtmisel.

## 3.20. Kulud

### Müüdnud toodete ja teenuste kulu

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

### Turustuskulud

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

### Üldhalduskulud

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

### Muud ärikulud

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

### Finantskulud

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

## 3.21. Rendiarvestus

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

### Kontsern rentnikuna

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

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

### Kontsern rendileandjana

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

### 3.22. Maksustamine

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

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

### 3.23. Seotud osapooled

Mainor Ülemiste AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

### 3.24. Aruandeperioodi järgsed sündmused

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

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

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

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

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

##### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

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

##### Nõuete laekumise tõenäolisus

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

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

## Lisa 5. Finantsinstrumendid ja riskide maandamine

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

Finantsinstrumendid liikide kaupa:

<i>tuhandetes eurodes</i>			31.12.2017	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglase väärtus
<b>VARAD</b>				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	1 023	1 023
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9 570	9 570
Raha ja raha ekvivalendid	14	korrigeeritud soetusmaksumuses	9 400	9 400
<b>Kokku finantsvarad</b>			<b>19 993</b>	<b>19 993</b>
<b>KOHUSTISED</b>				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 597	2 597
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	59 823	59 823
Muud võlad		Korrigeeritud soetusmaksumuses	918	918
<b>Kokku finantskohustised</b>			<b>63 338</b>	<b>63 338</b>

<i>tuhandetes eurodes</i>			31.12.2016	
Finantsinstrumentide klass	Lisa	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglase väärtus
<b>VARAD</b>				
Nõuded ostjate vastu	10	Korrigeeritud soetusmaksumuses	518	518
Muud nõuded	9	Korrigeeritud soetusmaksumuses	10 395	10 395
Raha ja raha ekvivalendid	14	Korrigeeritud soetusmaksumuses	6 989	6 989
<b>Kokku finantsvarad</b>			<b>17 902</b>	<b>17 902</b>
<b>KOHUSTISED</b>				
Võlad tarnijatele	17	Korrigeeritud soetusmaksumuses	2 353	2 353
Laenukohustised	16	Korrigeeritud soetusmaksumuses	42 693	42 693
Muud võlad		Korrigeeritud soetusmaksumuses	706	706
<b>Kokku finantskohustised</b>			<b>45 752</b>	<b>45 752</b>

Tulenevalt asjaolust, et enamus finantsinstrumente on muutuva intressimääraga ning sõlmitud lepingud ei ole üldjuhul kaua aega tagasi sõlmitud ja võttes arvesse, et 24% laenukohustistest on kaetud SWAP-iga, siis ei erine ettevõtte finantsvarade- ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustiste jääkmaksumusest. Õiglase väärtuse leidmise aluseid on kirjeldatud lisas 4.



Krediidirisk

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

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	14	9 395	6 989
Nõuded ostjate vastu	10	1 023	518
Muud nõuded	9	9 570	10 395
<b>Kokku</b>		<b>19 988</b>	<b>17 902</b>

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumulunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtte tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte saanud üürnikelt tagatisraha summas 376 tuhat eurot (vastavalt 01.01.2016: 344 tuhat eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded Mainor AS kontserni väliste ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

	31.12.2017	31.12.2016
Aegumata nõuded	444	267
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	162	76
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	84	28
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	333	147
<b>Kokku</b>	<b>1 023</b>	<b>518</b>

Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2017. aastal ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 325 tuhat eurot (31.12.2016: 103 tuhat eurot), millest 42 tuhat eurot on intressinõuded ja 9 tuhat eurot lootustetuks tunnistatud 2017. aasta nõue. Varasematel aastatel ebatõenäoliseks tunnistatud nõudeid aruandeaastal ei laekunud ja lootusetuks tunnistati nõudeid 137 tuhande euro ulatuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga olulise nõude puhul eraldi, asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine. Finantsvarade õiglased väärtused ei erine oluliselt nende bilansilisest maksumusest, kõik nõuded on fikseeritud eurodes.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustisi võlausaldajate ees. Ettevõtte 2017. aasta likviidsust mõjutas kõige enam 2017. aastal täiendavate

laenude võtmine OP Corporate Bank plc Eesti filiaalist summas 8 100 tuhat eurot, LHV Pank ASist summas 1 740 tuhat eurot, Coop Pank ASist 2 773 tuhat eurot, Nordea Bank ABst 6 494 tuhat eurot, Luminor Bank ASist 969 tuhat eurot, Merko Eesti ASist võetud laen summas 4 000 tuhat eurot ning uutest võlakirjadest summas 2 620 tuhat, et tagada uute büroohoonete Sepise 9/Valukoja 8, Sepise 8 ja Valukoja 10 ehituskulude tasumine ja olemasolevate büroo- ja tootmishoonete jooksvate parenduskulude tasumine ja varasemalt sõlmitud laenude tagastamine summas 9 569 tuhat eurot.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalselt ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. Nimetatud laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustise tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,1 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2017 seisuga täitis ettevõtte antud suhtarvud. Laenulepingutega võetud kohustiste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid enamikele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 6).

Alljärgnevat 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 tavapärase finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja pikendamine on äritegevuse ja finantseerimise osa. 2017. aasta algul refinantseeriti SEB Pank ASi laenud summas 5 464 tuhat eurot. On sõlmitud täiendavad laenulepingud Coop Bank ASiga ning Nordea Bank ABga ettevõtte arenduste finantseerimiseks summas 6 046 tuhat eurot, mis seisuga 31.12.2017 ei ole kasutusele võetud.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2017	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	270	548	2 607	49 433	2 950	55 808
Võlakirjad		0	88	5 408	583	2 723	8 802
Kapitalirendikohustis	16	3	6	26	139	0	174
Muud laenu	16	22	43	195	4 282	0	4 542
Võlad tarnijatele	17	1 244	1 343	9	0	0	2 596
Muud võlad		376	62	133	347	0	918
<b>Kokku</b>		<b>1 915</b>	<b>2 090</b>	<b>8 378</b>	<b>54 784</b>	<b>5 673</b>	<b>72 840</b>

31.12.2016	Lisa	1 kuu jooksul	1-3 kuu jooksul	3-12 kuu jooksul	1-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
Tagatisega pangalaenu	16	229	498	1 82	38 456	1 019	42 025
Võlakirjad		0	88	262	5 350	0	5 700
Kapitalirendikohustis	16	2	7	17	110	0	136
Võlad tarnijatele	17	2 353	0	0	0	0	2 353
Muud võlad		297	195	70	144	0	706
<b>Kokku</b>		<b>2 881</b>	<b>788</b>	<b>2 172</b>	<b>44 060</b>	<b>1 019</b>	<b>50 920</b>

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenude ja kapitalirendi kohustiste intressid on seotud euriboriga. Seisuga 31.12.2017 oli ettevõttel intressikandvaid kohustisi 59 823 tuhat eurot (31.12.2016: 42 693 tuhat eurot), millest ca 85% on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga), vt lisa 16.

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Intressiriski maandamiseks on sõlmitud „OTC Interest Rate SWAP“ lepingud, mis on seotud kolme laenuga üldsummas 17 455 (2016: 16 125) tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2017 on kasutusele võetud 16 541 (2016: 11 525) tuhat eurot. Kui järgneva 12 kuu intressimäär muutuks ühe protsendipunkti võrra kõrgemaks, oleks olemasolevate kohustiste mahu juures selle mõju aruandeperioodi puhaskasumile - 575 tuhat eurot (2016. a kasumile -300 tuhat eurot).

Seisuga 31. detsember 2017 on intressikandvad finantskohustised ja -nõuded järgmised:

	31.12.2017	31.12.2016
Fikseeritud intressimääraga kohustised(12+ kuud)	6 620	16 525
Fikseeritud intressimääraga kohustised(1-12 kuud)	5 000	0
Muutuva intressimääraga kohustised (1-12 kuud)	1 551	1 458
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	46 652	24 710
Fikseeritud intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	6 940	211
Fikseeritud intressimääraga nõuded (12+kuud)	0	312
Muutuva intressimääraga nõuded (1-12 kuud)	0	6 940

Valuutakursirisk

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

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

Kapitaliriski juhtimine

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

	31.12.2017	31.12.2016
Omakapitali suhe koguvaradesse	59%	65%
Kohustiste suhe koguvaradesse	41%	35%

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

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

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

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

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

Vastavalt ettevõtte Mainor Ülemiste AS kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital 12 800 tuhat eurot ja maksimumkapital 51 200 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2017 oli Mainor Ülemiste AS aktsiakapital 19 200 tuhat eurot ja netovara 91 937 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsipibist tagada ettevõtte usaldusvärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2017 59,1% ja 31.12.2016 64,6%).

**Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud***(tuhandetes eurodes)*

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljarenditavaid äri- ja tootmishooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljarenditava üüripinna kogumaht seisuga 31.12.2017 on 98,5 tuhat m<sup>2</sup> (31.12.2016: 96 tuhat m<sup>2</sup>).

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>		<b>67 130</b>
Ostud ja parendused		15 922
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	1 758
<b>Saldo seisuga 31.12.2016</b>		<b>84 810</b>
Ostud ja parendused		15 821
Ümberkvalifitseerimine põhivarast	7	13
Kasum õiglase väärtuse muutusest	20	1 426
<b>Saldo seisuga 31.12.2017</b>		<b>102 070</b>

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

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

Mainor Ülemiste ASile kuuluv Ülemiste City ärilinnaku arenduse väärtus 31.12.2017 seisuga on 102 070 tuhat eurot (31.12.2016: 84 810 tuhat eurot), millest: 76 390 tuhat eurot (2016: 58 510 tuhat eurot) moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi rendi rahavoogude, ning 25 680 tuhat eurot (2016: 26 300 tuhat eurot) läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Rendirahavoo põhjal hinnatud kinnisvara iseloomustavad järgmised olulised parameetrid: üüritav pind 98,5 tuhat m<sup>2</sup>; lähtunud olemasolevast renditasemest 1,5 – 18,0 eurot/m<sup>2</sup>, vakantsist kuni 5%, diskontomäär 8,9-10,4%, kapitalisatsioonimäär 7,6-10% ning üürilepingute pikkus on 1 kuni 15 aastat.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 288 tuhat m<sup>2</sup> ning selle välja arendamise ajaplaan on 2018 kuni 2033. Ehituskulu varieerub alates 200 eurot/m<sup>2</sup> parkimismaja ehitamise puhul, 520 eurot/m<sup>2</sup> tööstuspindade puhul, kuni 820 euronit/m<sup>2</sup> kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,1 eurot/m<sup>2</sup> ja 10,5 eurot/m<sup>2</sup>. Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 50% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5% peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimääraks kontorite puhul 8% ja tööstushoonete puhul 8,5%.

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

tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus	Rendi hind/m <sup>2</sup> muutus		Kapitalisatsiooni-määra muutus	
		5%	-5%	5%	-5%
Hinnatud läbi rendi rahavoogude	76 390	80 576	72 204	73 877	79 167
Hinnatud läbi ehitusõiguse	25 680	33 435	17 945	21 425	30 410
<b>KOKKU</b>	<b>102 070</b>	<b>114 011</b>	<b>90 149</b>	<b>95 302</b>	<b>109 577</b>

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil renditulu 5 483 tuhat eurot (lisa 19), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 4 047 tuhat eurot (lisa 19). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 442 tuhat eurot, eelmisel aruandeperioodil 1 932 tuhat eurot (lisa 21).

2017. aasta algul allkirjastati Merko Ehitus Eesti ASiga Öpiku teise torni ehitusleping ja osteti Öpiku kvartali naaberkinnistu aadressil Sepise 7.

2017. aasta mais lõpetati kinnistute Valukoja 10 ja Sepise 10 asuvate hoonete renoveerimine, kus üürnike na alustasid tööd Gourmet Coffee OÜ ja MY Fitness AS.

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvaraobjektidesse 15 821 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse summas 250 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 11%), eelmisel aruandeperioodil vastavalt 15 922 tuhat eurot, (sh kapitaliseeritud laenuintresse 408 tuhat eurot, mis moodustab intressikuludest 23%). Pangalaenudele tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta vaata lisa 16.

## Lisa 7. Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Kokku
01.01.2016-31.12.2016			
<b>Saldo seisuga 01.01.2015</b>	<b>5</b>	<b>82</b>	<b>87</b>
Ostud ja parendused	19	188	207
Mahakandmised	0	-7	-7
Müügid	-2	-151	-153
Müüdüd ja mahakantud põhivara kulum	0	7	7
Perioodi kulum	-2	-42	-77
<b>Jääkmaksumus 31.12.2016</b>	<b>20</b>	<b>77</b>	<b>97</b>
sh soetusmaksumus	35	140	175
sh akumuleeritud kulum	-15	-63	-78

## Mainor Ülemiste AS

## Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2017

	Lisa	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Kokku
01.01.2017-31.12.2017				
<b>Saldo seisuga 01.01.2017</b>		<b>20</b>	<b>77</b>	<b>97</b>
Ostud ja parendused		0	14	14
Ostetud kapitalirendi tingimustel		31	0	31
Ümberkvalifitseerimine kinnisvarainvesteeringusse	6	-13	0	-13
Ümberkvalifitseeritud põhivara kulum		2	0	2
Mahakandmised		-16	-11	-27
Müügid		0	-1	-1
Müüdüd ja mahakantud põhivara kulum		13	12	25
Perioodi kulum		-5	-45	-50
<b>Jääkmaksumus 31.12.2017</b>		<b>32</b>	<b>46</b>	<b>78</b>
sh soetusmaksumus		<b>37</b>	<b>142</b>	<b>179</b>
sh akumulieeritud kulum		-5	-96	-101

## Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	Arvuti- programmid	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
01.01.2016-31.12.2016				
Jääkmaksumus 01.01.2016		0	19	19
Immateriaalse põhivara ost		5	0	5
Perioodi amortisatsioonikulu		0	-10	-10
<b>Jääkmaksumus 31.12.2016</b>		<b>5</b>	<b>9</b>	<b>14</b>
sh soetusmaksumus		0	79	84
sh akumulieeritud kulum		0	-70	-70
01.01.2017-31.12.2017				
Jääkmaksumus 01.01.2017		5	9	14
Immateriaalse põhivara mahakandmine		0	-79	-79
Mahakantud immateriaalse põhivara kulum		0	79	79
Perioodi amortisatsioonikulu		0	-9	-9
<b>Jääkmaksumus 31.12.2017</b>		<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
sh soetusmaksumus		5	0	5
sh akumulieeritud kulum		0	0	0

Immateriaalse põhivarana kajastatakse arvutiprogrammi SharePoint.

## Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	31.12.2017	Laekumis- tähtaeg kuni 1 aasta	Laekumis- tähtaeg üle 1 aasta
Nõuded ostjate vastu	10	1 339	1 339	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	10	-316	-316	0
Nõuded Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu	30	9 347	9 347	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	201	201	0
Muud nõuded ja ettemaksed		22	22	0
<b>Kokku</b>		<b>10 593</b>	<b>10 593</b>	<b>0</b>

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

Nõuetes Mainor AS kontserni konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu sisaldub nõue koos intressidega emaettevõtte Smart City Group AS vastu summas 8 909 tuhat eurot (31.12.2016: 8 701 tuhat eurot). 2017. aastal arvestati nõudele intresse 208 tuhat eurot (nõude intress on 3%).

Bilansipäeva seisuga on Mainor AS juhatus alustanud kontserni restruktureerimise ettevalmistavate tegevustega, mille planeeritud tulemusena muuhulgas rahuldatakse Mainor Ülemiste AS nõue Smart City Group AS vastu 2018. majandusaasta jooksul.

Täiendav info ka lisas 30.

2017. aastal tasus Mainor AS temale antud kaks laenu kogusummas 441 tuhat eurot. Laenudelt arvestati 2017. aastal intressituulu 9 tuhat eurot.

Mainor Ülemiste AS on andnud pikaajalist laenu sidusettevõttele Spacex Eesti OÜ 91 tuhat eurot, millest 2017. aastal maksti välja 9 tuhat eurot, laenu tähtaeg on 30.05.2018 ja intress 8% aastas. Seoses ettevõtte kahjumliiku majandustegevusega ja rendipinna üürilepingu lõppemisega 2018. aasta mais, loeb Mainor Ülemiste AS juhatus laenu tagastamise ebatõenäoliseks ja seisuga 31.12.2017 on laen ja kogunenud intressid summas 96 tuhat eurot kantud kuludesse.

Finanssinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.



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

	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu	9	1 339	655
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	9	-316	-137
<b>Kokku</b>		<b>1 023</b>	<b>518</b>
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses		-137	-40
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded			0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded		-325	-103
Lootusetuks tunnistatud nõuded		146	6
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	9	-316	-137

Nõuete hinnanguline õiglase väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärset krediidiriski nõuete osas.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

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

	Lisa	31.12.2017		31.12.2016	
		Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks		201	29	561	39
Üksikisiku tulumaks		0	21	0	17
Sotsiaalmaks		0	37	0	31
Muud maksud		0	6	0	4
<b>Kokku</b>	<b>9,17</b>	<b>201</b>	<b>93</b>	<b>561</b>	<b>91</b>

**Lisa 12. Investeeringud tütarettevõttesse***(tuhandetes eurodes)*

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

## Mainor Ülemiste AS

## Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2017

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 31.12.2017	Osaluse määr (%) 31.12.2016
12804904	Öpiku Majad OÜ	Kinnisvaraala tegevus	100 %	100 %

## Tütarettevõtte osad, soetusmaksumuses

Nimetus	31.12.2016	Omandamine	Muud muutused	31.12.2017
Öpiku Majad OÜ	8 575	1 675	0	10 250
<b>Kokku</b>	<b>8 575</b>	<b>1 675</b>	<b>0</b>	<b>10 250</b>

## Tütarettevõtte osad, kapitaliosaluse meetodil

Nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum kap. osaluse meetodil	31.12.2017
Öpiku Majad OÜ	11 720	1 675	2 205	15 600
<b>Kokku</b>	<b>11 720</b>	<b>1 675</b>	<b>2 205</b>	<b>15 600</b>

2017. aastal suurendati tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ omakapitali mitterahalise sissemaksena 1 675 (2016: 2 575) tuhande euro võrra. Mitterahalise sissemaksena 2017. aastal oli aadressil Sepise 8 asuv kinnistu ja 2016. aastal aadressidel Valukoja 10 ja Sepise 10 asuvad kinnistud koos nende oluiste osade ja päraldistega.

## Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016
<b>VARAD</b>		
Kinnisvarainvesteeringud	51 440	33 570
Materiaalsed põhivarad	3	14
Nõuded ja ettemaksud	563	698
Raha ja raha ekvivalendid	378	0
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>52 384</b>	<b>34 282</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Ülekurss	10 247	8 572
Jaotamata kasum	3 145	121
Aruandeaasta kasum	2 205	3 024
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>15 600</b>	<b>11 720</b>
<b>KOHUSTISED</b>		
Laenukohustised	32 500	19 557
Võlad ja ettemaksud	4 284	3 005
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b>36 784</b>	<b>22 562</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>52 384</b>	<b>34 282</b>

## Tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016
Müügitulu	2 640	536
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste kulu)	-654	-186
<b>Brutokasum</b>	<b>1 986</b>	<b>350</b>
Turustuskulud	-10	-25
Üldhalduskulud	-129	-73
Muud äritulud	1 641	3 416
Muud ärikulud	0	-2
<b>Äri kasum</b>	<b>3 488</b>	<b>3 666</b>
Intressikulud	-1 283	-642
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>	<b>2 205</b>	<b>3 024</b>
<b>Aruandeaasta kasum</b>	<b>2 205</b>	<b>3 024</b>

**Lisa 13. Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud***(tuhandetes eurodes)*

Aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Nimetus	Põhitegevusala	Osaluse määr (%) 31.12.2017	Osaluse määr (%) 31.12.2016
11978111	Technopolis Ülemiste AS	Kinnisvaraalaane tegevus	49 %	49 %

Aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Nimetus	31.12.2016	Dividendid	Kasum kap.osaluse meetodil	31.12.2017
Technopolis Ülemiste AS	27 629	0	5 888	33 517
<b>Kokku</b>	<b>27 629</b>	<b>0</b>	<b>5 888</b>	<b>33 517</b>

Seisuga 31.12.2017 on Technopolis Ülemiste AS omakapital 68 403 tuhat eurot ja Mainor Ülemiste ASi osalus 33 517 tuhat eurot. Vastavalt sõlmitud Technopolis Ülemiste AS aktsionäride lepingule on Mainor Ülemiste ASile antud müügioptsiooni õigus, mille alusel on Mainor Ülemiste ASil õigus nõuda, et Technopolis OY ostaks Mainor Ülemiste ASile kuuluvad Technopolis Ülemiste AS aktsiad ning tasuks aktsiate eest hiljemalt kuue kuu jooksul. Samuti on sõlmitud aktsionäride lepingu lisana kokkulepe, et aktsiate müügihinnaks on nende netovaraline maksumus, kuid mitte vähem kui on nende bilansiline väärtus viimase kvartali lõpu seisuga.

Technopolis Ülemiste AS olulisemad finantsnäitajad seisuga 31.12.2017

<i>tuhandetes eurodes</i>	Technopolis Ülemiste AS
Käibevara	2 355
Põhivara	143 078
Kohustised	77 030
Omakapital	68 403
Müügitulu	15 559
Ärikasum	13 092
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	12 016
Koondkasum	12 016

## Lisa 14. Raha ja raha ekvivalendid

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod pankades	9 395	6 988
Sularaha kassas	5	1
<b>Kokku</b>	<b>9 400</b>	<b>6 989</b>

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

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

## Lisa 15. Aktsiakapital ja omakapital

	31.12.2017	31.12.2016
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	32 000 000	32 000 000
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	0,60	0,60
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	19 200	19 200

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

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

Kõigi aktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

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

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

2017. aastal maksti aktsionäridele välja 2016. aasta puhaskasumist dividende summas 840 tuhat eurot (2016. aastal 790 tuhat eurot), st dividendid aktsia kohta oli 2,6 eurosent (2016. aastal 2,5 eurosent aktsia kohta).

Aruandeperioodil aktsiakapitalis muutusi ei ole toimunud.

Vastavalt Mainor Ülemiste AS põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades

seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks.

## Lisa 16. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Pangalaenud	48 071	1 519	45 679	873
Võlakirjad	7 620	5 000	0	2 620
Muud pikaajalised laenud	4 000	0	4 000	0
Kapitalirendi kohustis	132	32	100	0
<b>Kokku</b>	<b>59 823</b>	<b>6 551</b>	<b>49 779</b>	<b>3 493</b>

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

Pikaajalistes pangalaenudes sisalduvad alljärgnevad laenukohustised:

- Luminor Bank ASile (endise nimega Nordea Pank Finland Plc Eesti Filiaal) 969 tuhat eurot (2016: 18 883) tuhat eurot, millest lühiajaline osa 0 tuhat eurot (2016: 777 tuhat eurot);
- COOP Pank ASile (endise nimega Krediidipank AS) 2 696 tuhat eurot (2016: 2 917 tuhat eurot), millest lühiajaline osa 151 tuhat eurot (2016: 256 tuhat eurot);
- Nordea Pank ABle 24 600 tuhat eurot (2016: 0), millest lühiajaline osa 912 tuhat eurot (2016: 0 tuhat eurot);
- LHV Pank ASile 12 040 tuhat eurot (2016: 10 300 tuhat eurot) pikaajalist laenu;
- OP Bank Eesti Filiaalile 7 766 (2016:0) tuhat eurot, millest lühiajaline osa on 456 tuhat eurot.

Pangalaenude keskmine intress on 3,31 %.

2017. aastal Mainor Ülemiste AS ja tema tütarettevõtte Öpiku Majad OÜ said finantsettevõtetelt laenu 20 076 (2016: 20 627) tuhat eurot ja tagastati laene summas 9 569 (2016:6 571) tuhat eurot.

2017. aasta novembris viis Mainor Ülemiste AS läbi uue 10 000 tuhande eurose võlakirjaemissiooni esimese etapi mahus 2 650 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2017 oli realiseeritud 2 620 tuhat eurot. Emissiooni II etapp summas 7 350 toimus 2018. aasta aprillis.

Muude laenude all on kajastatud Merko Ehitus Eesti ASilt saadud laen summas 4 000 eurot tagasimakse tähtajaga jaanuar 2020 ja intressiga 6,5%. Grupi emaettevõtte AS Mainor on andnud garantii ASle Merko Eesti summas 700 tuhat eurot.

2015. aastal Mainor Ülemiste ASi poolt emiteeritud 5 000 tuhande euro väärtuses mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamise tähtaeg on 26. november 2018. Nende võlakirjade intress on 7 %.

Laenude tagatisteks on enamik Mainor Ülemiste AS, Öpiku Majad OÜ kinnistud bilansilise väärtusega 102 070 tuhat eurot (31.12.2016: 84 810 tuhat eurot) ja Technopolis Ülemiste AS aktsiad, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2017 oli 33 517 tuhat eurot (31.12.2016: 27 629 tuhat eurot). Tagatiste bilansiline maksumus kokku on 135 587 tuhat eurot (31.12.2016: 112 439 tuhat eurot).

### Lisa 17. Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		31.12.2017	12 kuud	1-5 aastat
Võlad tarnijatele		2 597	2 597	0
Võlad töövõtjatele		40	40	0
Maksuvõlad	11	93	93	0
Muud võlad		222	222	0
sh intressivõlad		81	81	0
sh muud viitvõlad		141	141	0
Saadud ettemaksed		409	62	347
Tulevaste perioodide tulud		133	133	0
Kohustised Mainor AS kontserni kuuluvate ettevõtete vastu		162	162	0
<b>Kokku</b>		<b>3 656</b>	<b>3 309</b>	<b>347</b>

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

Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 5.

**Lisa 18. Eraldised***(tuhandetes eurodes)*

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2017
Töövõime kaotuse kompensatsioon	250	-1	247
sh lühiajalised	46	1	47
sh pikaajalised	204	-4	200

Eraldistena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensiooni tasumise kohustis. Saldo seisuga 31.12.2017 sisaldab lühiajalist osa summas 47 tuhat eurot ja pikaajalist osa summas 200 tuhat eurot (seisuga 31.12.2016 vastavalt 46 tuhat eurot ja 204 tuhat eurot). Eraldise pikaajalist osa on diskonteeritud määraga 9,5%.

**Lisa 19. Müügitulu***(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Üüritulud	28	5 483	4 047
Muu müügitulu		407	79
Haldusteenuste müügitulu		1 796	1 603
<b>Kokku</b>		<b>7 686</b>	<b>5 729</b>

Kogu müügitulu teeniti Eestis.

**Lisa 20. Muud äritulud***(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	1 426	1 758
Muud äritulud		30	7
<b>Kokku</b>		<b>1 456</b>	<b>1 765</b>



**Lisa 21. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu***(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Elektrienergia	-1 358	-1 261
Soojusenergia	- 182	-106
Vesi – ja kanalisatsioon	-171	-105
Valvekulud	-71	-39
Kinnisvara haldamise kulud	-510	-281
Muud	-150	-143
<b>Kokku</b>	<b>-2 442</b>	<b>-1 932</b>

**Lisa 22. Turustuskulud***(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Tööjõukulud	24	-58	-71
Reklaamikulud, PR		-91	-137
<b>Kokku</b>		<b>-149</b>	<b>-208</b>

**Lisa 23. Üldhalduskulud***(tuhandetes eurodes)*

	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Mitmesugused bürookulud		-26	-47
Uurimis-ja arengukulud		-20	-22
Lähetuskulud		-15	-14
Koolituskulud		-27	-20
Riiklikud ja kohalikud maksud		-71	-71
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest		-283	-103
Tööjõukulud	24	-744	-546
Amortisatsioonikulu	7,8	-59	-54
Juriidiliste teenuste kulud		-68	-82
Kindlustuskulud		-34	-31
Juhtimistasud		-120	-77
Konsultatsiooniteenused		-84	-147
Panga teenustasud		-51	-32
IT kulud		-43	-24
Töövõime kaotuse kompensatsioon		-37	0
Muud kulud		-259	-377
<b>Kokku</b>		<b>-1 941</b>	<b>-1 683</b>

**Lisa 24. Tööjõukulud***(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Palgakulu	-594	-441
Sotsiaal- ja tööstuskindlustusmaks	-199	-152
Pensionikulu	-14	-13
Pensionikulu sotsiaalmaks	-4	-4
Puhkusereserv	9	-7
<b>Kokku</b>	<b>-802</b>	<b>-617</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	18	17

Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisis 30.

**Lisa 25. Muud ärikulud***(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Kahjum põhivara võõrandamisel	-2	0
Kohalikud maksud	0	-2
Muud ärikulud	-7	-7
<b>Kokku</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>

**Lisa 26. Intressikulud***(tuhandetes eurodes)*

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Intressikulud laenuidelt	-1 672	-1 030
intressikulu tagatisrahalt	0	-1
Intress muudelt kohustistelt	0	-15
Intress võlakirjadeilt	- 338	-346
<b>Kokku</b>	<b>-2 010</b>	<b>-1 392</b>

## Lisa 27. Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Muud intressitulud		515	688
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid		-42	0
Muud finantstulud/kulud		-194	3
Riskitasu		-46	-46
<b>Kokku</b>		<b>233</b>	<b>645</b>

Muudes finantskuludes on kajastatud muuhulgas ebatõenäoliselt laekuv SpaceX Eesti ASile antud laen summas 91 tuhat eurot.

Vaata ka lisa 9,30

## Lisa 28. Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

### Ettevõtte kui rentnik

Mainor Ülemiste AS oli kasutusrendi tingimustel rentinud klientidele büroomööblit.

	2017	2016
Aruandeperioodi rendikulu	-5	-5
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Lühiajaline osa maksetähtajaga kuni 12 kuud	5	5
Pikaajaline osa maksetähtajaga kuni 2-5 aastat	1	6

### Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu summas 4 047 tuhat eurot (2016: 4 047 tuhat eurot), vaata lisa 6 ja lisa 19.

	Lisa	2017	2016
Kasutusrenditulu	19	5 483	4 047
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:			
12 kuu jooksul		6 050	5 070
1-5 aasta jooksul		18 993	14 548
Üle 5 aasta		9 430	10 447
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus	6	102 070	84 810

Mainor Ülemiste AS on üürile andnud büroo- ja tootmispindu.

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

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

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

### Lisa 29. Tulumaks

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksuseadus, mille kohaselt maksustatakse mitte teenitud puhaskasumit, vaid väljamakstud dividende ja teisi kasumi jaotamise iseloomuga väljamakseid. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni erinevusest ei oma mõiste "varade ja kohustuste maksubaas" oma majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu kohustust ega vara ei saa IAS 12 "Tulumaks" tähenduses tekkida.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2017	2016
Kasum enne maksustamist	8 712	6 417
Arvestuslik tulumaks arvestatult 20% maksumäärale	-1 742	-1 283
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	1 552	1 283
<b>Tulumaksukulu</b>	<b>-190</b>	<b>0</b>
<b>Efektiivne tulumaksu määr</b>	<b>2,2%</b>	<b>0%</b>

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 70 817 tuhat eurot (31.12.2016: 63 135 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 14 163 tuhat eurot (31.12.2016: 12 627 tuhat eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 56 654 tuhat eurot (31.12.2016: 50 508 tuhat eurot). AS Mainor Ülemiste tasus 2017. aastal väljamakstud dividendidel tulumaksu 190 tuhat eurot.

### Lisa 30. Tehingud seotud osapooltega

*(tuhandetes eurodes)*

Mainor Ülemiste ASi seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav kontserni emaettevõtte Mainor AS läbi emaettevõtte Smart City Group AS

## Mainor Ülemiste AS

## Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2017

- Ettevõtte omanikud: Smart City Group AS (83,84%), Logit Eesti AS (16,16%)
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes	Nõuded 31.12.2017	Kohustised 31.12.2017	Nõuded 31.12.2016	Kohustised 31.12.2016
Emaettevõtte	8 909	0	8 701	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	438	165	1 019	167
Sidusettevõtted	3	4	95	7
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	3	6	36	4

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 2017. aastal	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtted	43	139	0	0
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 638	190	9	441
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	81	91	0	0

Tehingud seotud osapooltega rühmade lõikes 2016. aastal	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtted	99	18	35	490
Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted	1 594	373	211	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted	114	73	0	0

Mainor AS kontserni kuuluvad ettevõtted, kellega 2017. aastal tehti tehinguid, olid: Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor AS, Dvigatel-Energeetika AS, Dvigatel Regital OÜ, Doranova Baltic OÜ, Mairenestal OÜ, Spacex Eesti OÜ, Tallinn International Shcool OÜ ja Mainor AS.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõtted, kellega 2017. aastal tehti tehinguid olid: Kristosten AS, Nets OÜ, RVVE Grupp OÜ, Disain Pluss OÜ, Nordic Financial Group OÜ, RS Büroo OÜ, Flennert OÜ, Lasteharidus OÜ, Tallinn International School OÜ ja SK Kehra Käsipall.

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

Sidusettevõtted, kellega 2017. aastal tehinguid tehti, on Technopolis Ülemiste AS ja Spacex Eesti OÜ. Mainor Ülemiste kandis 2017. aastal ebatähtsaks sidusettevõttele Spacex Eesti OÜle antud laenu ja kogunenud intressid summas 97 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid teenused osteti konsolideerimisgrupi ettevõtelt summas 342 tuhat eurot, eelneval aruandeaastal vastavalt 302 tuhat eurot.

Grupi emaettevõtte Mainor AS tasus 2017. aasta algul laenuvõla summas 441 tuhat eurot. Emaettevõtte nõudelt ja grupi emaettevõttele antud laenude ja laenude tagamiseks antud hüpoteekide kasutamise eest on arvestatud intressituulu 350 tuhat eurot (2016: 610 tuhat eurot) eurot.

Juhatuse liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 191 tuhat eurot ja 2016. aastal 124 tuhat eurot.

**Lisa 31. Sündmused pärast bilansipäeva**

Mainor Ülemiste AS suurendas 2018. aasta jaanuaris olemasolevat LHV Pank ASi laenu 1 755 tuhande eurot võrra ja sõlmis täiendava laenulepingu LHV Pank ASiga summas 2 300 tuhat eurot.

Mainor Ülemiste AS refinantseeris 26.03.2018 Nordea Bank ABlt saadud kaks laenu kogusummas 971 tuhat eurot.

2018. aasta aprillis emiteeriti lisaks võlakirju summas 7 350 tuhat eurot.

**Lisa 32. Konsolideerimata finantsseisundi aruanne**

(*tuhandetes eurodes*)

	31.12.2017	31.12.2016
<b>VARAD</b>		
Kinnisvarainvesteeringud	50 630	51 240
Materiaalne põhivara	75	83
Immateriaalne põhivara	5	14
Nõuded ja ettemaksed	25 477	18 806
Finantsinvesteeringud tütarettevõttesse	10 250	8 575
Kapitaliosalusel kajastatud finantsinvesteeringud	33 517	27 629
Raha ja raha ekvivalendid	9 022	6 979
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>128 976</b>	<b>113 326</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktsiakapital nimiväärtuses	19 200	19 200
Reservkapital	1 920	1 920
Jaotamata kasum	59 150	56 597
Aruandeperioodi kasum	6 317	3 393
<b>Omakapital kokku</b>	<b>86 587</b>	<b>81 110</b>
<b>KOHUSTISED</b>		
Eraldised	247	250
Laenukohustised	41 284	31 039
Võlad ja ettemaksed	858	927
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b>42 389</b>	<b>32 216</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>128 976</b>	<b>113 326</b>

**Lisa 33. Konsolideerimata koondkasumiaruanne***(tuhandetes eurodes)*

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Müügitulu	5 237	5 241
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 895	-1 781
<b>Brutokasum</b>	<b>3 342</b>	<b>3 460</b>
Turustuskulud	-139	-183
Üldhalduskulud	-1 896	-1 623
Tulu finantsinvesteeringult	5 888	3 502
Muud äritulud	30	-1 651
Muud ärikulud	-224	-7
<b>Ärikasum</b>	<b>7 001</b>	<b>3 498</b>
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Intressikulud	-1 538	-1 294
Muud finantstulud ja -kulud	1 044	1 189
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-494</b>	<b>-105</b>
Kasum enne maksustamist	6 507	3 393
Tulumaks	-190	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>6 317</b>	<b>3 393</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>	<b>6 317</b>	<b>3 393</b>

## Lisa 34. Konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2017	2016
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Kasum enne maksustamist	6 507	3 393
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	59	53
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	2	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	215	1 658
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-5 888	-3 502
Muud finantstulud ja- kulud	-1 044	-1 189
Intressid ja muud finantskulud	1 538	1 294
Muud korrigeerimised	313	103
Dividendide tulumaks	-190	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-374	-190
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus	-69	24
<b><i>Rahavood äritegevusest kokku</i></b>	<b>1 069</b>	<b>1 644</b>
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	1	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-12	-39
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-1 280	-738
Antud laenud	-6 207	2 399
Antud laenude tagasimaksed	591	490
Saadud intressid	0	72
Saadud dividendid	0	868
<b><i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i></b>	<b>-6 907</b>	<b>-1 746</b>
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud	16 613	9 103
Saadud laenude tagasimaksed	-9 016	-6 571
Võlakirjade emiteerimine	2 620	849
Kapitalirendi põhiosa maksed	-2	0
Makstud intressid	-1 494	-1 216
Makstud dividendid	-840	-790
<b><i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i></b>	<b>7 881</b>	<b>1 375</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>2 043</b>	<b>1 273</b>
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	6 979	5 706
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 043	1 273
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	9 022	6 979



## Lisa 35. Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aksia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015</b>	<b>19 200</b>	<b>1 920</b>	<b>57 387</b>	<b>78 507</b>
Makstud dividendid	0	0	-790	-790
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	3 393	3 393
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>19 200</b>	<b>1 920</b>	<b>59 990</b>	<b>81 110</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	11720	11 720
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-8575	-8 575
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016</b>	<b>19 200</b>	<b>1 920</b>	<b>63 135</b>	<b>84 255</b>
Makstud dividendid	0	0	-840	-840
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	6 317	6 317
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>19 200</b>	<b>1 920</b>	<b>65 467</b>	<b>86 587</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	0	0	15 600	15 600
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-10 250	-10 250
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017</b>	<b>19 200</b>	<b>1 920</b>	<b>70 817</b>	<b>91 937</b>

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mainor Ülemiste AS aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 8 kuni 56 esitatud Mainor Ülemiste AS ja tema tütaretevõtja (edaspidi „grupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017 ning konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

### Arvamuse alus

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

### Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisas 9 toodud asjaoludele, millega on põhjendatud Smart City Group AS vastu oleva nõude väärtus 8 909 tuhat eurot. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes

### Muu informatsioon

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

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

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

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

## **Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega**

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

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

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

## **Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga**

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

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

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

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

~~4. mai 2018~~

Erki Usin  
Vandeaudiitor nr 496

AS Deloitte Audit Eesti  
Tegevusluba nr 27  
Roosikrantsi 2  
10119 Tallinn

## Kasumi jaotamise ettepanek

Mainor Ülemiste AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2017. aasta puhaskasum summas 8 522 tuhat eurot alljärgnevalt:

1. Dividendid	1 200
2. Jaotamata kasum	7 322
<b>Kokku</b>	<b>8 522</b>

## Mainor Ülemiste AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2017- 31.12.2017
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 722
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 515
	Müügitulu kokku	5 237