

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Minigert

registrikood: 10460263

tänavanimi, maja number: Parda tn 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10151

telefon: +372 6698081

faks: +372 6698082

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10 Materiaalne põhivara	17
Lisa 11 Laenukohustused	18
Lisa 12 Kasutusrent	18
Lisa 13 Kapitalirent	19
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 15 Osakapital	20
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Muud äritulud	21
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 20 Tööjõukulud	22
Lisa 21 Muud ärikulud	22
Lisa 22 Intressikulud	22
Lisa 23 Seotud osapooled	22
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditori aruanne	29

Tegevusaruanne

Minigert OÜ põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara ost, arendamine ja haldamine. Minigert OÜ-le kuuluvad mitmed kinnistud Tallinna väärtuslikes elu- ja äripiirkondades (kesklinn, vanalinn, Kadrioru, Pirita), Tartus ja Harju maakonnas.

2015. aastal tegeles Minigert OÜ olemasolevate kinnisvaraobjektide arendamisega, haldamisega ning rentimisega. Samuti oli üheks eesmärgiks objektide pikaajalise turuväärtuse säilitamine.

2016. aastal plaanitakse jätkata samade tegevustega.

Eesti 2015. aasta majanduskasv kujunes kiiremaks kui eelmisel aastal, majanduskasvu edasine kiirenemine jääb siiski tagasihoidlikuks. Euroala majanduskasvu väljavaadet parandab odavnenud euro, mis on suurendanud ühisrahapiirkonna ekspordi konkurentsivõimet.

Eesti majanduskasvu võivad ohustada Euroopa riikide majanduskasvu taastumise ebakindlus ja geopoliitilised pinged.

Eesti kinnisvarahindade kasv on viimase aasta jooksul kiirenenud, kuid erinevalt 6-7 aasta tagusest ajast on kinnisvara oste rahastatud rohkem omavahenditest.

2016. aastal on oodata mõõdukat ärikinnisvara rendi- ja müügihindade tõusu, eriti heas asukohas paiknevatel kvaliteetsetel pindadel. Ärikinnisvaraturul pole suuri ja olulisi muutusi ette näha, kuid turgu mõjutavad kindlasti plaanitavad uusarendused ning Euroopa ja maailmamajanduse käekäik.

Minigert OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad alljärgnevad tütarettevõtted:

Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala
Ekspressmaja OÜ	Eesti	Kinnisvara
Lars Group OÜ	Eesti	Kinnisvara
Teofania OÜ	Eesti	Kinnisvara
Vilipäev OÜ	Eesti	Kinnisvara
Bemixe OÜ	Eesti	Biokütuse tootmine
Vasalemma Vesi OÜ	Eesti	Kommunaalteenused
Likveralex Grupp OÜ	Eesti	Konsultatsiooniteenused
Saguna OÜ	Eesti	Kinnisvara

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2015. aastal 10 inimest, 2014. aastal 10 inimest. Tööjõukulu moodustas 2015. aastal 208 330 eurot, 2014. aastal oli tööjõukulu 199 786 eurot.

Minigert OÜ majandustegevus ei ole hooajaline ega põhjusta olulisi keskkonna või sotsiaalseid mõjusid.

Põhilised emaettevõtte majandustegevust iseloomustavad näitajad on ära toodud alljärgnevas tabelis:

Finantssuhtarv	Valem	2015	2014
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	1,95	1,88
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused (kordades)	0,12	0,41
Võlakordaja	(Koguvõlgnevus / Varad)*100 (%)	0,42	0,42
Koguvara rentaablus (ROA)	(Aruandeaasta kasum/Keskmine varad)*100 (%)	1,95	1,88
Omakapitali rentaablus (ROE)	(Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital)*100 (%)	0,04	0,07

Ramatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 905 978	1 350 938	2
Finantsinvesteeringud	9 315	7 866	3
Nõuded ja ettemaksud	5 089 509	3 697 442	4
Kokku käibevara	7 004 802	5 056 246	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 101	385 731	7
Finantsinvesteeringud	157 300	0	8
Nõuded ja ettemaksud	13 610 147	10 367 721	4
Kinnisvarainvesteeringud	33 990 470	36 746 716	9
Materiaalne põhivara	469 213	440 861	10
Kokku põhivara	48 230 231	47 941 029	
Kokku varad	55 235 033	52 997 275	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	995 681	958 849	11
Võlad ja ettemaksud	973 124	905 937	14
Kokku lühiajalised kohustused	1 968 805	1 864 786	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 326 192	14 733 467	11
Võlad ja ettemaksud	159 779	159 779	14
Kokku pikaajalised kohustused	15 485 971	14 893 246	
Kokku kohustused	17 454 776	16 758 032	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	15
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 137 471	33 087 649	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 456 644	2 049 822	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	36 596 931	35 140 287	
Vähemosalus	1 183 326	1 098 956	
Kokku omakapital	37 780 257	36 239 243	
Kokku kohustused ja omakapital	55 235 033	52 997 275	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 525 023	2 632 514	16
Muud äritulud	755 862	1 444 106	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 460 958	-1 062 265	18
Mitmesugused tegevuskulud	-368 177	-319 701	19
Tööjõukulud	-208 330	-199 786	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 749	-16 116	10
Muud ärikulud	-61 199	-362 427	21
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 167 472	2 116 325	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-7	27 722	7
Intressikulud	-429 133	-443 089	22
Muud finantstulud ja -kulud	802 682	468 883	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 541 014	2 169 841	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 541 014	2 169 841	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 456 644	2 049 822	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	84 370	120 019	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 167 472	2 116 325	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 749	16 116	10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 100	0	
Muud korrigeerimised	-250 294	-1 061 086	
Kokku korrigeerimised	-236 645	-1 044 970	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 998	31 073	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	66 132	417 607	
Kokku rahavood äritegevusest	1 012 957	1 520 035	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-43 101	-121 047	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-219 826	-378 830	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 330 000	63 500	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-143 000	0	8
Antud laenud	-5 489 100	-1 199 611	
Antud laenude tagasimaksed	2 276 678	797 844	
Laekunud intressid	211 210	134 644	
Laekunud dividendid	276	69	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	2 975	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-76 863	-700 456	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	860 000	410 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-809 144	-461 348	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 298	-1 907	
Makstud intressid	-421 915	-441 105	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-8 697	-18 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-381 054	-512 360	
Kokku rahavood	555 040	307 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 350 938	1 043 719	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	555 040	307 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 905 978	1 350 938	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
	31.12.2013	2 560	256		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 049 822	120 019	2 169 841
31.12.2014	2 560	256	35 137 471	1 098 956	36 239 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 456 644	84 370	1 541 014
31.12.2015	2 560	256	36 594 115	1 183 326	37 780 257

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Minigert OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Minigert OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad tütarettevõtted Lars Group OÜ, Teofania OÜ, Saguna OÜ, Bemixe OÜ, Vasalemma Vesi OÜ, Likveralex Grupp OÜ, Vilipäev OÜ, Ekspressmaja OÜ ning sidusettevõtted Brevard OÜ, Krediidikassa AS.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille

õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatses neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatses teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtte omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütar-ettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, kui see on väiksem bilansilises jääkmaksumusest.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investering algset arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investoril osalusega muutustes investeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Tütar- ja sidusettevõtete puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütar-ettevõtete varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiootel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiootel põhivaradega seotud kohustused“ (möödetuna kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtted kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Hoonestusõigus 1%

Ehitised ja rajatised 2-10%

Muud masinad ja seadmed 15-40%

Muu inventar ja IT seadmed 20-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

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

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Tarkvara 20-40%

Kliendinimekirjad 33%

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Firmaväärtuste osas, mis tekkisid enne 1. jaanuari 2005 toimunud äriühenduste tulemusena, on seisuga 1. jaanuar 2005 lõpetatud firmaväärtuse amortiseerimine, bilansipäeval läbi viidud vara väärtuse languse test ning vajadusel firmaväärtust alla hinnatud.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksете

miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrend makseid makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 01.01.2015 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt (kuni 31.12.2014 kehtis tulumaksumäär 21/79). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Raha ja pangakontod	1 905 978	1 350 938
Kokku raha	1 905 978	1 350 938

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2013	7 866	7 866
31.12.2014	7 866	7 866
Kajastatud õiglasest väärtuses	7 866	7 866
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 449	1 449
31.12.2015	9 315	9 315

Aksiaste õiglasest väärtused on kajastatud börsi noteeringute alusel. Lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt laekus dividende summas 276 eurot (2014.a. 69 eurot).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	153 044	153 044	0
Ostjatelt laekumata arved	153 044	153 044	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 661	13 661	0
Muud nõuded	17 931 694	4 321 547	13 610 147
Laenunõuded	15 994 375	3 716 403	12 277 972
Intressinõuded	1 937 319	605 144	1 332 175
Ettemaksed	133 034	133 034	0
Muud nõuded	468 223	468 223	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 699 656	5 089 509	13 610 147
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	181 909	181 909	0
Ostjatelt laekumata arved	198 196	198 196	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16 287	-16 287	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 075	3 075	0
Muud nõuded	13 663 830	3 296 109	10 367 721
Laenunõuded	12 177 266	2 843 850	9 333 416
Intressinõuded	1 486 564	452 259	1 034 305
Ettemaksed	130 164	130 164	0
Muud nõuded	86 185	86 185	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 065 163	3 697 442	10 367 721

Nõuete alusvaluutaks on EUR, intressimäärad 3-15%

Lühiajaliste nõuete tähtajad jäävad 2016. aastasse, pikaajaliste nõuete tähtajad - 31.12.2018

Nõuded seotud osapoolte vastu vt lisa 23.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 622	0	15 859
Üksikisiku tulumaks	0	2 730	0	3 132
Sotsiaalmaks	0	5 242	0	5 945
Kohustuslik kogumispension	0	278	0	317
Töötuskindlustusmaksed	0	267	0	362
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	733	0	639
Ettemaksukonto jääk	13 661		3 075	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 661	15 872	3 075	26 254

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10168367	Ekspressmaja OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
10560817	Lars Group OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
14094718	Teofania OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
12090439	Vilipäev OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	50
11283567	Bemixe OÜ	Eesti	Biokütuse tootmine	95	95
10866965	Vasalemma Vesi OÜ	Eesti	Kommunaalteenused	70	70
11425105	Likveralex Grupp OÜ	Eesti	Konsultatsiooni- teenused	100	100
12116021	Saguna OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
Lars Group OÜ	3 713 828	3 713 828
Teofania OÜ	159 950	159 950
Vilipäev OÜ	596 950	596 950
Bemixe OÜ	224 282	224 282
Vasalemma Vesi OÜ	217 245	217 245
Likveralex Grupp OÜ	2 300	2 300
Saguna OÜ	2 623 893	2 623 893
Kokku	7 538 448	7 538 448

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11142987	Brevard OÜ	Eesti	Geotermaalse energia tootmine	32	32
11344317	Krediidikassa AS	Eesti	Laenutegevus	25	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Brevard OÜ	3 108	0	-7	3 101
Krediidikassa AS	382 626	-382 626	0	0
Kokku	385 734	-382 626	-7	3 101

Müüdid osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdid osaluse %	Müüdid osalus müügihinna	Müüdid osaluse müügikasum (-kahjum)
Krediidikassa AS	25	385 626	0

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Võlakirjad	
31.12.2014	0	0
Soetamine	143 000	143 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	14 300	14 300
31.12.2015	157 300	157 300
Kajastatud õiglasest väärtusest	157 300	157 300

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	35 369 101
Ostud ja parendused	378 830
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 093 785
Müügid	-95 000
31.12.2014	36 746 716
Ostud ja parendused	322 360
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	620 294
Müügid	-3 698 900
31.12.2015	33 990 470

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 855 972	1 911 148
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 100 343	-1 117 236
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 700 000	63 500

Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatute ekspertide hinnangut.

Elukondliku kinnisvara hindamisel on vara turuväärtuse leidmiseks kasutatud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastavat võrdlusmeetodit (Sales Comparison Approach).

Ärikondliku kinnisvara hindamisel on vara turuväärtuse leidmiseks kasutatud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastavat diskonteeritud rahavoogude meetodit (Discounted Cash Flow Method) ja võrdlusmeetodit (Sales Comparison Approach).

Ekspertid on hindamisel kasutatud järgmisi olulisi eeldusi:

- Üürihindade tõus 1-3% aastas
- Kulude tõus 2-3% aastas
- Diskontomäär 9-10%
- Kapitalisatsioonimäär 7-8,5%

Juhtkond juhib lugeja tähelepanu asjaolule, et õiglase väärtuse määramist, mille puhul kasutatakse nüüdiseväärtuse tehnikaid, iseloomustab teatud ebakindlus, sest kasutatavad rahavood on pigem hinnangulised kui teadaolevad summad. Tegemist on eelkõige hinnanguga ning ei saa välistada riski, et hinnangu aluseks olevad asjaolud muutuvad ning sellest tulenevalt muutub ka vara õiglase väärtus.

Info panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on lisas 11.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013							
Soetusmaksumus	203 316	35 744	35 744	34 699	247 727	247 727	521 486
Akumuleeritud kulum	-119 179	-32 901	-32 901	-33 476	0		-185 556
Jääkmaksumus	84 137	2 843	2 843	1 223	247 727	247 727	335 930
Ostud ja parendused	1 050	2 129	2 129	0	117 868	117 868	121 047
Amortisatsioonikulu	-13 723	-2 204	-2 204	-189	0		-16 116
31.12.2014							
Soetusmaksumus	172 873	37 873	37 873	34 699	365 595	365 595	611 040
Akumuleeritud kulum	-101 409	-35 105	-35 105	-33 665	0		-170 179
Jääkmaksumus	71 464	2 768	2 768	1 034	365 595	365 595	440 861
Ostud ja parendused	0	0	0	0	43 101	43 101	43 101
Amortisatsioonikulu	-13 756	-805	-805	-188	0		-14 749
31.12.2015							
Soetusmaksumus	172 873	37 873	37 873	34 699	408 696	408 696	654 141
Akumuleeritud kulum	-115 165	-35 910	-35 910	-33 853	0		-184 928
Jääkmaksumus	57 708	1 963	1 963	846	408 696	408 696	469 213

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenukohustused	464 784	464 784			5%-5,5%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	464 784	464 784					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	15 854 876	530 268	15 324 608	0	3 kuu EURIBOR+2,45%	EUR	15.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	15 854 876	530 268	15 324 608	0			
Kapitalirendikohustused kokku	2 213	629	1 584	0			
Laenukohustused kokku	16 321 873	995 681	15 326 192	0			
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenukohustused	464 784	464 784			5%-5,5%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	464 784	464 784					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	15 224 021	490 554	14 733 467	0	3 kuu EURIBOR+2,45%	EUR	15.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	15 224 021	490 554	14 733 467	0			
Kapitalirendikohustused kokku	3 511	3 511	0	0			
Laenukohustused kokku	15 692 316	958 849	14 733 467	0			

Ettevõtte erinevate laenukohustuste tagamiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringutele väärtuses 33 555 800 eurot. Kohustused seatud osapoolte vastu vt lisa 23.

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014

Kasutusrenditulu	1 851 825	1 924 939
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	33 792 800	36 661 630
Kokku	33 792 800	36 661 630

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	2 213	629	1 584	0	6 kuu EURIBOR + 5,54%	EUR	30.06.17
Kapitalirendikohustused kokku	2 213	629	1 584	0			
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	3 511	3 511	0	0	6 kuu EURIBOR + 5,54%	EUR	3.06.15
Kapitalirendikohustused kokku	3 511	3 511	0	0			

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	462 307	462 307	0
Võlad töövõtjatele	24 511	24 511	0
Maksuvõlad	15 872	15 872	0
Muud võlad	110 536	110 536	0
Intressivõlad	84 808	84 808	0
Muud viitvõlad	25 728	25 728	0
Saadud ettemaksed	359 898	359 898	0
Muud võlad	159 779	0	159 779
Kokku võlad ja ettemaksed	1 132 903	973 124	159 779

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	236 912	236 912	0
Võlad töövõtjatele	21 300	21 300	0
Maksuvõlad	26 254	26 254	0
Muud võlad	83 754	83 754	0
Intressivõlad	83 754	83 754	0
Saadud ettemaksed	509 935	509 935	0
Muud võlad	187 561	27 782	159 779
Kokku võlad ja ettemaksed	1 065 716	905 937	159 779

Seotud osapooltega saldod vt lisa 23.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

2015. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud dividende.

Seisuga 31.12.2015 oleks võimalik maksta dividendideks 28 909 351 eurot, dividendimaksuga kaasneks tulumaksukulu 7 684 764 eurot.

Seisuga 31.12.2014 oleks võimalik maksta dividendideks 28 109 977 eurot, dividendimaksuga kaasneks tulumaksukulu 7 027 494 eurot.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 525 023	2 632 514
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 525 023	2 632 514
Kokku müügitulu	2 525 023	2 632 514
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 858 636	1 924 393
Teenuste müük	586 154	627 637
Veekogumine, töötlus ja -varustus	39 072	39 498
Kanaliseerimise ja heitveekäitlus	37 214	37 577
Muud müügitulud	3 947	3 409
Kokku müügitulu	2 525 023	2 632 514

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	680 284	1 396 785
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 100	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	72 484	47 070
Muud	1 994	251
Kokku muud äritulud	755 862	1 444 106

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	15 759	28 293
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 404 824	1 002 135
Muud	40 375	31 837
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 460 958	1 062 265

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	18 894	47 939
Ostetud teenused	204 537	170 731
Muud	144 746	101 031
Kokku mitmesugused tegevuskulud	368 177	319 701

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	156 729	149 192
Sotsiaalmaksud	51 601	50 594
Kokku tööjõukulud	208 330	199 786
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	10

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	31 500
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	59 990	303 000
Muud	1 209	27 927
Kokku muud ärikulud	61 199	362 427

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	428 978	442 820
Intressikulu kapitalirendilt	155	269
Kokku intressikulud	429 133	443 089

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 216 791	993 368	11 837 330	164 396

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	509 798	601 828	622 500	15 000
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 739	242 811	210 000	200 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu. Tegevjuhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	187 066	536 979
Finantsinvesteeringud	9 315	7 866
Nõuded ja ettemaksud	2 879 252	1 911 410
Kokku käibevara	3 075 633	2 456 255
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 538 448	7 921 074
Nõuded ja ettemaksud	11 440 862	10 682 221
Kinnisvarainvesteeringud	27 647 470	26 926 456
Materiaalne põhivara	411 505	368 915
Kokku põhivara	47 038 285	45 898 666
Kokku varad	50 113 918	48 354 921
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	945 694	905 980
Võlad ja ettemaksud	634 239	397 387
Kokku lühiajalised kohustused	1 579 933	1 303 367
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	17 832 664	14 733 467
Võlad ja ettemaksud	1 678 469	4 383 215
Kokku pikaajalised kohustused	19 511 133	19 116 682
Kokku kohustused	21 091 066	20 420 049
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 932 056	26 100 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 087 980	1 831 686
Kokku omakapital	29 022 852	27 934 872
Kokku kohustused ja omakapital	50 113 918	48 354 921

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	1 801 163	1 955 634
Muud äritulud	682 972	1 269 394
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 262 354	-918 017
Mitmesugused tegevuskulud	-179 483	-221 396
Tööjõukulud	-110 953	-100 914
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-511	-589
Muud ärikulud	0	-34 099
Kokku ärikasum (-kahjum)	930 834	1 950 013
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	27 725
Intressikulud	-513 162	-540 438
Muud finantstulud ja -kulud	670 308	394 386
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 087 980	1 831 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 087 980	1 831 686

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	930 834	1 950 013
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	511	589
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 100	0
Muud korrigeerimised	-610 284	-1 228 285
Kokku korrigeerimised	-610 873	-1 227 696
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 195	-11 877
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	238 759	23 103
Makstud intressid	-421 760	-440 716
Kokku rahavood äritegevusest	132 765	292 827
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-43 101	-119 997
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 096	-570
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 000	63 500
Antud laenud	-1 500 000	-640 000
Antud laenude tagasimaksed	580 390	360 663
Laekunud intressid	154 530	86 493
Laekunud dividendid	276	69
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	2 975
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-815 001	-246 867
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 150 000	410 000
Saadud laenude tagasimaksed	-809 144	-538 848
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-8 533	-18 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	332 323	-146 848
Kokku rahavood	-349 913	-100 888
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	536 979	637 867
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-349 913	-100 888
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	187 066	536 979

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 560	256	26 100 370	26 103 186
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 831 686	1 831 686
31.12.2014	2 560	256	27 932 056	27 934 872
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-7 538 448
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				15 842 819
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014				36 239 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 087 980	1 087 980
31.12.2015	2 560	256	29 020 036	29 022 852
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-7 538 448
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				15 135 877
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015				36 620 281

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2018

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS LUIK	Juhatuse liige	30.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Minigert osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Minigert konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 27, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeauditiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Osaühing Minigert finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeauditiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 96

Pärnu mnt 21, Tallinn

30.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	30.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 137 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 456 644
Kokku	36 594 115
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	36 594 115
Kokku	36 594 115

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 137 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 456 644
Kokku	36 594 115
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	36 594 115
Kokku	36 594 115

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1801163	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6698081
Faks	+372 6698082
E-posti aadress	ena@egrupp.ee