

MINIGERT OÜ

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Aruandeaasta algus: 01. jaanuar 2010

Aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2010

Registrikood: 10460263

Aadress: Narva mnt 11E, Tallinn

Telefon: +372 6 698 081

Faks: +372 6 698 082

Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine

Audiitor: Liina Tamm

Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne.....	3
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Konsolideeritud bilanss.....	6
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	9
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Raha.....	15
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed.....	15
Lisa 5 Maksud.....	15
Lisa 6 Varud.....	16
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	16
Lisa 8 Tütar- ja sidusettevõtted.....	16
Lisa 9 Lühi- ja pikaajalised nõuded.....	17
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud.....	18
Lisa 11 Materiaalne põhivara.....	18
Lisa 12 Immateriaalne põhivara.....	19
Lisa 13 Laenukohustused.....	20
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.....	22
Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega.....	22
Lisa 20 Konsolideerimata finantsaruanded.....	23
Lisa 21 Laenu tagatiseks panditud vara.....	25
Lisa 22 Majanduskriisi mõjud.....	26
Lisa 23 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	26
Audiitori järeldusotsus.....	27
Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek.....	28
Juhatuse allkirjad 2010. a konsolideeritud majandusaasta aruandele.....	29



Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Minigert OÜ põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara ost, arendamine ja haldamine. Minigert OÜ-le kuulub kokku aasta lõpu seisuga mitmeid kinnistuid Tallinna väärtuslikes elu- ja äripiirkondades (kesklinn, vanalinn, Kadriorg, Pirita), Tartus, Pärnus ja Prangli saarel.

Aastal 2010 tegeles OÜ Minigert olemasolevate kinnisvaraobjektide arendamisega ja haldamisega, rendi- ja üürivoogude stabiliseerimisega. Samuti oli üheks eesmärgiks objektide pikaajalise turuväärtuse säilitamine.

2011. aastal plaanitakse jätkata samade tegevustega.

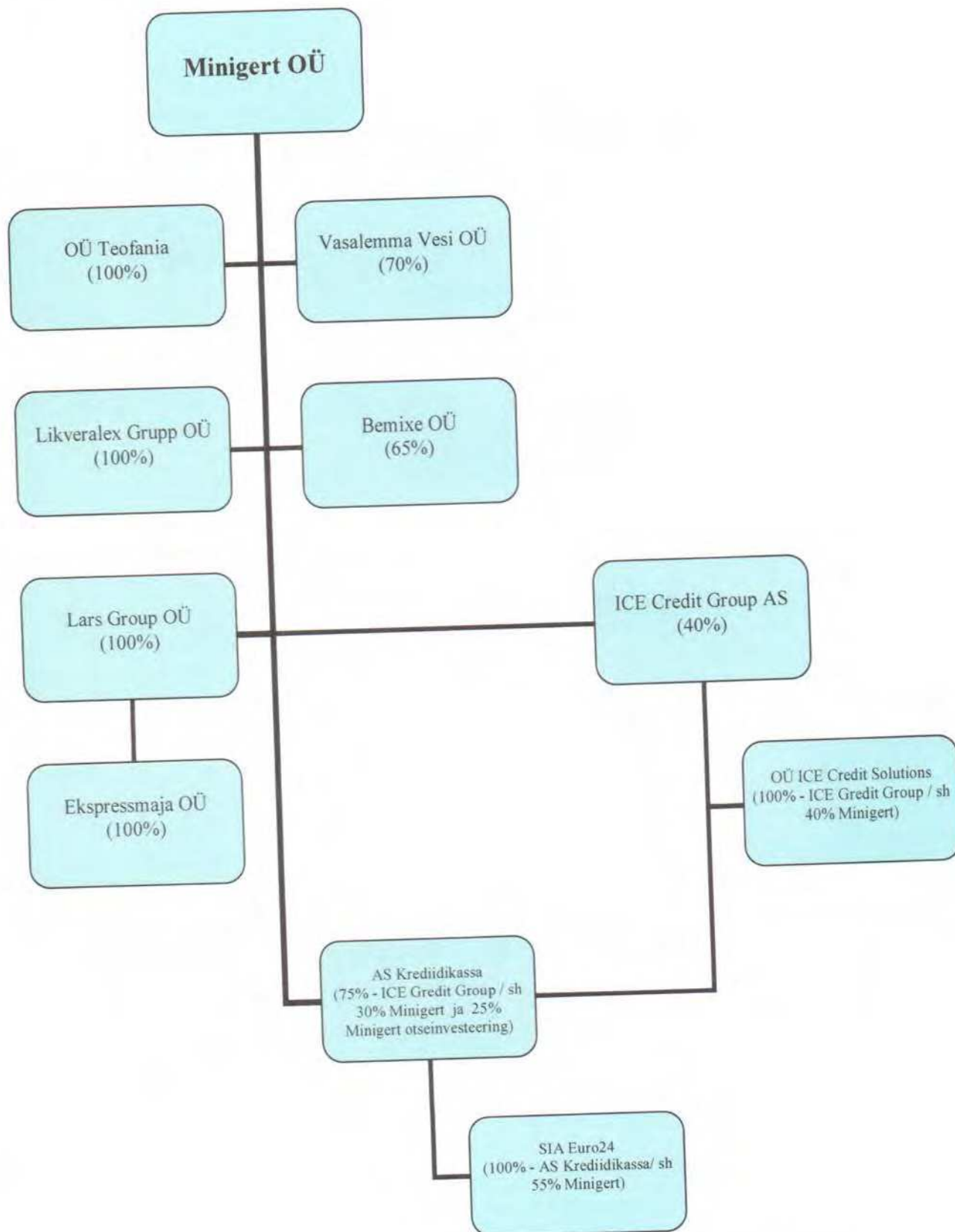
Aruandeaasta lõpus töötas emaettevõttes 5 töötajat.

Tööjõukulud olid aruandeaastal 1 683 655 krooni ja möödunud aruandeaastal 1 724 584 krooni.

Põhilised emaettevõtte majandustegevust iseloomustavad näitajad on ära toodud alljärgnevas tabelis:

Finantssuhtarv	Valem	2010	2009
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,77	0,85
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,02	0,14
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,35	0,36
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	0,77	0,85
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum / Keskmise omakapital	-0,05	0,01

OÜ Minigert konsolideerimisgrupi struktuur:



* SIA Euro24 osalus kuulub 100% AS-le Krediidikassa. Minigert OÜ-le kuulub läbi 25% Krediidikassa AS-i osaluse 25% SIA Euro24 osalusest ja läbi ICE Credit Group AS ja Krediidikassa osaluse 30% SIA Euro24 osalusest. Seega klassifitseerub SIA Euro24 Minigert OÜ tütarettevõtteks.

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 29 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. Minigert OÜ (edaspidi ka „Emaettevõte”) ning tema tütarettevõtete (edaspidi ka „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Emaettevõte ja konsolideerimisgruppi kuuluvad tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.



Juhatuse liige
Hans Luik



Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	4 803 889	33 493 550
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	164 979	224 495
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	4	2 031 868	3 341 922
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4,5	112 651	390 275
Muud lühiajalised nõuded	4	78 536 116	112 400 911
Ettemaksed teenuste eest	4	1 526 720	1 523 781
Kokku		82 207 355	117 656 889
Varud	6	18 880	18 880
Käibevara kokku		87 195 103	151 393 814
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7,8,9	53 322 307	107 006 526
Kinnisvarainvesteeringud	10	421 777 193	430 245 015
Materiaalne põhivara	11	19 917 693	19 280 644
Immateriaalne põhivara	12	2 719 339	7 316 039
Põhivara kokku		497 736 532	563 848 224
VARAD KOKKU		584 931 635	715 242 038
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		22 247 146	30 180 890
Lühiajalised laenud ja võlakirjad			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		13 046 020	52 356 424
Kokku	13	35 293 166	82 537 314
Võlad ja ettemaksed		2 801 060	19 037 625
Võlad tarnijatele		471 776	1 499 654
Võlad töövõtjatele	5	462 983	1 955 645
Maksuvõlad		5 422 223	13 462 769
Muud võlad		1 425 154	1 469 040
Saadud ettemaksed	14	10 583 196	37 424 733
Kokku		45 876 362	119 962 047
Lühiajalised kohustused kokku			
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	13	126 137 131	207 428 968
Muud pikaajalised võlad	13	0	9 579 282
Pikaajalised kohustused kokku		126 137 131	217 008 250
Kohustused kokku		172 013 493	336 970 297
Omakapital			
Vähemusosalus		4 843 916	716 375
Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15	40 055	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Realiseerimata kursivahed		-116	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		410 046 534	444 789 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 016 247	-67 277 675
Omakapital kokku		412 918 142	378 271 741
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		584 931 635	715 242 038

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa nr	2010	2009
Müügitulu	16	44 420 900	78 556 331
Muud äritulud	17	1 130 590	13 960 107
Kaubad, toore, materjal ja teenused	18	-12 836 904	-24 254 669
Muud tegevuskulud		-8 849 113	-32 910 894
Tööjõukulud		-4 309 489	-24 110 587
palgakulu		-3 227 821	-18 245 387
sotsiaalmaksud		-1 081 668	-5 865 200
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10,11,12	-9 970 738	-11 986 748
Muud ärikulud		-383 378	-2 063 602
Ärikasum		9 201 868	-2 810 062
Finantstulud ja -kulud			
finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt	8	4 750 246	-2 239 677
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	8	-1 119	-1 806
finantstulud ja -kulud finantsinvesteeringutelt		-3 023 825	-35 476 636
intressikulud		-13 953 115	-23 930 259
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-1 602	-21 092
muud finantstulud ja -kulud		1 056 224	-2 739 494
Kokku finantstulud ja -kulud		-11 173 191	-64 408 964
Aruandeaasta kasum		-1 971 323	-67 219 026
Emaettevõtja omanike osa kasumist		-2 016 247	-67 277 675
Vähemusosaluse osa kasumist		44 924	58 649

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		9 201 868	-2 810 062
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10,11,12	9 970 738	11 986 748
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest	17	0	-13 588 499
Varade ja kohustuste muutus seoses ühinemisega		4 901 862	0
Laenude tagasimaksed mitterahalised tehingud		31 816 026	0
Muud korrigeerimised		223 585	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		24 993 583	71 039 890
Varude muutus		0	317
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-10 124 284	-3 816 072
Kokku rahavood äritegevusest		70 983 378	62 812 322
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	11,12	-2 182 226	-19 218 145
Kinnisvarainvesteeringute soetus	10	0	-1 737 672
Kinnisvarainvesteeringute müük	10	0	51 326 625
Netorahavoog konsolideerimisgrupi muutustest		-673 220	-7 458
Netorahavoog ühinemisel		-14 900 559	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-200 000
Muud väljamaksed investeerimistegevusest		-7 266 640	0
Muud laekumised investeerimistegevusest		27 423	0
Antud laenud		-24 555 000	-5 655 000
Antud laenude tagasimaksed		22 993 623	17 038 501
Saadud intressid		1 603 972	9 183 488
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-24 952 627	50 730 339
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		11 974 324	34 670 018
Saadud laenude tagasimaksed		-75 404 167	-101 699 255
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-109 630	-174 930
Laekunud osade emiteerimisest		55	0
Muud finantskulud		0	-404 658
Makstud intressid		-11 219 274	-22 454 557
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-74 758 692	-90 063 382
Rahavood kokku		-28 727 941	23 479 279
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		33 493 550	10 024 432
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-28 727 941	23 479 279
Valuutakursside muutuste mõju		38 280	-10 161
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	4 803 889	33 493 550

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

(kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						
	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.07	40 000	4 000	0	168 860 228	168 904 229	32 999 153	201 903 383
Äriühenduse käigus omandatud tütarettevõtete jaotamata kasum	0	0	0	229 312 400	229 312 400	-3 945	229 308 455
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	20 269 408	20 269 408	758 061	21 027 469
Tütarettevõtte dividendide väljamakseotsus	0	0	0	0	0	-5 999 640	-5 999 640
Saldo seisuga 31.12.08	40 000	4 000	0	418 442 036	418 486 037	27 753 629	446 239 666
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	-67 277 675	-67 277 675	58 649	-67 219 026
Tütarettevõtte dividendide väljamakseotsus	0	0	0	0	0	-60 000	-60 000
Muutused tütarettevõtete omakapitalis	0	0	0	26 347 005	26 347 005	-27 035 903	-688 899
Saldo seisuga 31.12.09	40 000	4 000	0	377 511 366	377 555 367	716 375	378 271 741
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	-2 016 247	-2 016 247	44 924	-1 971 323
Muutused osanike sissemaksetest	55	0	0	0	55	0	55
Muutused tütarettevõtete omakapitalis	0	0	0	19	19	16	35
Valuutakursi muutuste mõju konsolideerimisel	0	0	-116	0	-116	0	-116
Muutused äriühenduses	0	0	0	32 535 149	32 535 149	4 082 601	36 617 750
Saldo seisuga 31.12.10	40 055	4 000	-116	408 030 268	408 074 324	4 843 916	412 918 142

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta lisades 8 ja 15

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

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 Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtte) 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 tulemusel 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).

Tütarettevõtted

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

Kui emaettevõtte omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte 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 tütarettevõtte 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 bilansilisest jääkmaksumusest.

2010. aastal võõrandati 10% ICE Credit Group AS-i osalusest. Osaluse müügist saadi kasu 349 580 krooni. Seoses nimetatud osaluse müügiga muutus investeering ICE Credit Group AS-i, mis tõi kaasa konsolideerimisgrupi muutuse (tütarettevõtte muutus sidusettevõtteks). Muutus on kajastatud läbi eelmiste perioodide jaotamata kasumi.

2010 ühendati 100% tütarettevõtte Kadrioru Residents OÜ Minigert OÜ-ga, mille tulemusel omandati netovara 1 494 797 krooni.

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 investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti 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 investeeringu 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- ja sidusettevõtete varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiootel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiootel põhivaradega seotud kohustused“ (möödetuna kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtusest, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtteid kajastatakse kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtusest, olenevalt kumb on madalam.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, 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 osapoolele 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 ja raha ekvivalendid

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.

Lühi- ja pikaajalised 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 õiglasest väärtusest, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

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

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.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Nimetatud finantsvarade algse soetushinna koosseisu ei ole arvatud tehingukulutusi. Viimased kajastatakse koheselt finantskuluna.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Nõuded ostjate vastu

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

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

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooni määr määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidenä ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2%-25% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1

For identification purposes only

Audit Advisory

01.05.2012 JT

aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise 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

Immateriaalne põhivara võetakse algelt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 põhivara 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

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 asjaolu 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.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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

For identification purposes only

Audit Advisory

04.05.2012 IT

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

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.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Tulude arvestus

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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

For identification purposes only
Audit Advisory
04.05.2012 HT

Lisa 2 Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Raha ja raha ekvivalendid	4 803 889	33 493 550
Raha kokku	4 803 889	33 493 550

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

Börsil noteeritud aktsiad õiglases väärtuses

	31.12.2010	31.12.2009
Aasta algul	224 495	177 533
Ümberhindlus	-59 516	46 962
Aasta lõpul	164 979	224 495

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	2 031 868	3 341 922
sh Ostjatelt laekumata arved	2 287 876	4 164 374
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-256 008	-822 452
	112 651	390 275
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	78 536 116	112 400 911
Muud lühiajalised nõuded	1 526 720	1 523 781
Ettemaksed teenuste eest		
Nõuded ja ettemaksed kokku	82 207 355	117 656 889

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	7 287	247 978	271 728	437 418
Maamaks	0	69 623	0	185 777
Üksikisiku tulumaks	0	47 839	31 957	443 388
Sotsiaalmaks	0	86 715	0	782 584
Töötuskindlustusmakse	0	9 709	0	77 527
Kohustuslik kogumispension	0	1 119	0	8 107
Ettevõtte tulumaks	0	0	30 518	19 365
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	1 479
Ettemaksukonto jääk	105 364	0	56 072	0
Kokku	112 651	462 983	390 275	1 955 645

For identification purposes only

Audit Advisory

04.05.2012 HT

Lisa 6 Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Ettemaksed tarnijatele	18 880	18 880
Varud kokku	18 880	18 880

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtete aktsiad ja osad (lisa 8)	48 703	49 821
Pikaajalised nõuded (lisa 9)	53 273 604	106 956 705
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	53 322 307	107 006 526

Lisa 8 Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ-l Minigert on järgmised tütar- ja sidusettevõtted:

Ettevõtte nimi	Osaluse %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2010	31.12.2009		
Tütarettevõtted ja sidusettevõtted				
ICE Credit Group AS	40,003%	50,003%	Eesti	Krediidihaldusteenused
Bemixe OÜ	65%	65%	Eesti	Biokütuse tootmine
Likveralex Grupp OÜ	100%	100%	Eesti	Konsultatsiooniteenused
Krediidikassa AS	62,5%	62,5%	Eesti	Tarbijamislaenude väljastamine
Vasalemma Vesi OÜ	70%	70%	Eesti	Kommunaalteenused
Enternet Providers AS	100%	100%	Eesti	Arvutialased tegevused
Teofania OÜ	100%	100%	Eesti	Kinnisvara
Lars Group OÜ	100%	100%	Eesti	Kinnisvara
Kadrioru Residents OÜ	100%	100%	Eesti	Kinnisvara
Ekspressmaja OÜ	100%	100%	Eesti	Kinnisvara
Brevard OÜ	32%	32%	Eesti	Geotermaalse energia tootmine

Minigert OÜ sidusettevõtteks on tütarettevõtte Lars Group OÜ kaudu Brevard OÜ. Lars Group OÜ on kajastanud sidusettevõtet kapitaliosaluse meetodil, 2010. aastal kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum on 1 119 krooni ja 2009. aastal kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum on 1 806 krooni. Brevard OÜ omakapital 2010. aastal on 152 198 krooni ja 2009. aastal 155 694 krooni. Brevard OÜ bilansilised väärtused vt lisa 7.

Osalus Enternet Providers AS-is on 2009 aastal allahinnatud kuna ettevõtte on likvideerimisel, allahindlus summas 2 239 677 krooni on kajastatud konsolideeritud kasumiaruandes kirjel "Finantstulud ja kulud tütarettevõtete aktsiatelt". Enternet Providers AS on kustutatud äriregistrist 25.05.2011.a.

Tütarfirma Kadrioru Residents OÜ ühendati aastal 2010 Minigert OÜ-ga.

Minigert OÜ müüs 2010. aastal 10% ICE Credit Group AS osalusest, mistõttu nimetatud ettevõtet ei kajastata enam tütarettevõtteks vaid sidusettevõtteks.



Muutus OÜ Minigert osalus Krediidikassa AS-is, kus OÜ Minigert otseinvesteering on 25% ja investeering ICE Credit Group AS kaudu 30%.

Tütar- ja sidusettevõtete osaluste bilansilised väärtused emaettevõtte bilansis:

Tütar- ja sidusettevõtte nimi	31.12.2010	31.12.2009
ICE Credit Group AS	0	1 252 065
Bemix OÜ	26 036	26 000
Likveralex Grupp OÜ	35 989	36 001
Krediidikassa AS	4 000 000	4 000 000
Vasalemma Vesi OÜ	3 399 138	3 399 099
Teofania OÜ	2 502 680	2 502 692
Lars Group OÜ	58 108 778	58 108 790
Kadrioru Residents OÜ	0	11 377 726
	68 072 621	80 702 373

Tütar- ja sidusettevõtete omakapital:

Tütar- ja sidusettevõtte nimi	Osalus		Osalus	
	Omakapital	omakapitalist	Omakapital	omakapitalist
	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009
ICE Credit Group AS	-77 645 019	-31 058 008	-25 673 330	-12 837 435
Bemix OÜ	-2 335 198	-1 517 879	-1 986 454	-1 291 195
Likveralex Grupp OÜ	39 254	39 254	39 210	39 210
Krediidikassa AS	9 072 901	4 990 277	10 185 893	6 320 347
Vasalemma Vesi OÜ	2 537 716	1 776 401	2 387 919	1 671 543
Teofania OÜ	8 457 832	8 457 832	6 878 764	6 878 764
Lars Group OÜ	87 110 001	87 110 001	81 624 080	81 624 080
Kadrioru Residents OÜ	0	0	1 536 570	1 536 570
	104 882 506	100 855 887	74 992 652	83 941 884

Lisa 9 Lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2010	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Välja antud laenud (lisa 4,7)	112 299 627	59 026 023	53 273 604	2009-2014 4-15%
Kokku	112 299 627	59 026 023	53 273 604	

	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2009	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Välja antud laenud (lisa 4,7)	171 177 174	56 474 454	114 702 720	2009-2014 4-15%
Kokku	171 177 174	56 474 454	114 702 720	

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	50 671 962	31 801 923
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-13 053 796	-13 056 506
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	37 618 166	19 522 450
Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:		
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	430 722 695	
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-18 793 175	
Jääkmaksumus 31.12.2008	411 929 520	
Soetatud 2009	36 265 804	
sh ümberklassifitseeritud lõpetamata põhivarast	36 265 804	
Müüdud kinnisvarainvesteeringu kulum	136 204	
Müüdud 2009	-9 563 326	
Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon	-8 523 187	
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2009	457 425 173	
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-27 180 158	
Jääkmaksumus 31.12.2009	430 245 015	
Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon	-8 467 822	
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2010	457 425 173	
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-35 647 980	
Jääkmaksumus 31.12.2010	421 777 193	

Info panditud kinnisvarainvesteeringute kohta vt lisa 21.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	24 245 534	1 080 181	1 329 170	19 658 987	46 313 872
Soetamine	1 060 345	0	14 928	18 248 003	19 323 276
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-36 265 804	-36 265 804
kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-552 932	-552 932
Maha kantud põhivara soetusmaksumuses	0	0	0	0	0
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2009	25 305 879	1 080 181	1 344 098	1 088 254	28 818 412
Soetamine	214 000	227 941	14 500	1 926 234	2 382 675
Muutus äriühenduses	0	-670 167	-821 845	0	-1 492 012
Maha kantud põhivara soetusmaksumuses	0	0	-19 648	0	-19 648
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2010	25 519 879	637 955	517 105	3 014 488	29 689 427
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-6 855 990	-168 488	-1 045 820	0	-8 070 298
Aruandeaastal arvestatud kulum	-1 009 516	-289 151	-168 803	0	-1 467 470
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-7 865 506	-457 639	-1 214 623	0	-9 537 768
Aruandeaastal arvestatud kulum	-1 056 995	-102 932	-39 911	0	-1 199 838
Maha kantud põhivara kulum	0	172 909	19 648	0	192 557
Muutus äriühenduses	0	0	773 315	0	773 315
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-8 922 501	-387 662	-461 571	0	-9 771 734
Jääkmaksumus 31.12.2008	17 389 544	911 693	283 350	19 658 987	38 243 574
Jääkmaksumus 31.12.2009	17 440 373	622 542	129 475	1 088 254	19 280 644
Jääkmaksumus 31.12.2010	16 597 378	250 293	55 534	3 014 488	19 917 693

Ettevõtte on soetanud kapitalirendi korras varaobjekte järgmistes põhivara gruppides:

For identification purposes only
Audit Advisory
 01.05.2012 HT

Juhatuse liige:

Põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Tarkvara	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	703 103	533 267	11 610	1 247 980
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2009	703 103	533 267	11 610	1 247 980
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2010	703 103	533 267	11 610	1 247 980
Jääkmaksumus 31.12.2008	674 916	132 460	6 966	814 342
Jääkmaksumus 31.12.2009	674 916	100 960	0	775 876
Jääkmaksumus 31.12.2010	428 185	69 460	0	497 645

Kapitalirendiga seotud kohustused on esitatud lisas 13.

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

	Tarkvara	Firma-väärtus	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	6 540 268	5 320 810	11 861 078
Soetamine	994 494	0	994 494
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2009	7 534 762	5 320 810	12 855 572
Muutus äriühenduses	-7 464 670	-2 233 616	-9 698 286
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2010	70 092	3 087 194	3 157 286
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-3 144 046	-399 396	-3 543 442
Amortisatsioonikulu	-1 996 091	0	-1 996 091
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-5 140 137	-399 396	-5 539 533
Muutus äriühenduses	5 404 664	0	5 404 664
Amortisatsioonikulu	-303 078	0	-303 078
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-38 551	-399 396	-437 947
Jääkmaksumus 31.12.2009	2 394 625	4 921 414	7 316 039
Jääkmaksumus 31.12.2010	31 541	2 687 798	2 719 339

Vasalemma Vesi OÜ firmaväärtus on 2 687 798 krooni. Firmaväärtuse eluiga on määramata pikkusega. Vasalemma Vesi OÜ väärtuse kontrollimiseks viidi läbi väärtuse test. Testi tulemusena täheldati, et firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on suurem selle bilansilisest väärtusest.

Lisa 13 Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg				Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta
	Saldo 31.12.2010	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	22 247 146	22 247 146	0	0			EEK
Pikaajalised pangalaenud	138 699 574	12 751 486	72 421 585	53 526 503	15.08.2017	4,3-10%	EUR
Kapitalirendikohustused	483 577	294 534	189 043	0	30.06.2015	5,7-9,7%	EEK
Kokku	161 430 297	35 293 166	72 610 628	53 526 503			

	Tagasimakse tähtaeg				Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta
	Saldo 31.12.2009	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	30 180 890	30 180 890	0	0			EEK
Pikaajalised pangalaenud	259 095 452	52 188 809	145 364 763	61 541 880	4.01.2016	4,3-10%	EUR
Kapitalirendikohustused	689 940	167 615	522 325	0	2012.a.	5,7-9,7%	EEK
Muud pikaajalised võlad	9 579 282	0	9 579 282	0			EEK
Kokku	299 545 564	82 537 314	155 466 370	61 541 880			

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	2 801 060	19 037 625
Võlad töövõtjatele	471 776	1 499 654
Maksuvõlad (lisa 5)	462 983	1 955 645
Muud võlad	5 422 223	13 462 769
s.h intressivõlg	2 734 699	5 139 139
Saadud ettemaksed	1 425 154	1 469 040
Võlad ja ettemaksed kokku	10 583 196	37 424 733

Lisa 15 Osakapital

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital (kroonides)	40 055	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	12 016	12 000
	28 039	28 000

28.12.2010. aastal registreeriti seoses eurole üleminekuga osaühingu osakapital eurodesse, uueks osakapitaliks sai 2560 eurot, osanikud tegid täiendavad juurdemaksed rahas.

2010. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende.

	31.12.2010	31.12.2009
Jaotamata kasum	408 030 287	377 511 366
Võimalik maksta dividendidena	322 343 927	298 233 979
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	85 686 360	79 277 387

Lisa 16 Müügitulu

Geograafiliselt:

Piirkond	2010	2009
Eesti	43 827 169	74 517 332
Läti	593 731	3 152 487
Rumeenia	0	142 854
Leedu	0	743 658
Kokku	44 420 900	78 556 331

Tegevusalade järgi

Tegevusalade järgi	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	33 097 032	37 879 219
sh Renditulu	25 482 532	30 128 373
Teenuste müük	7 614 500	7 750 846
Inkassoteenus ja krediidiinfo	0	19 384 910
sh Tulu debitoorsest võlgnevusest	0	2 156 784
Inkassoteenus	0	15 911 013
Õigusabi teenus	0	1 317 113
Muu laenuandmine, va pandimajad	8 806 031	18 089 423
sh Intressitulu	5 128 243	15 820 713
Viivised, leppetrahvid ja lepingutasud	3 315 102	2 104 981
Faktooringteenus	362 686	163 729
Veekogumine, töötlus ja -varustus	314 528	289 243
Kanaliseerimine ja heitveekäitus	1 479 370	1 585 383
Saastekäitus ja muud jäätmeäritlustegevused	671 523	1 199 309
Muud müügitulud	52 416	128 844
Müügitulu kokku	44 420 900	78 556 331

Lisa 17 Muud äritulud

	2010	2009
Laekunud ebatöenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	130 242	0
Sihtfinantseerimine (EAS-i toetus)	0	74 517
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	13 516 456
Kasum valuutakursi muutustest	0	63 769
Muud äritulud	1 000 348	305 365
Muud äritulud kokku	1 130 590	13 960 107

Juhatuse liige.....

For identification purposes only
Audit Advisory
 04.05.2011 LT

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2010	2009
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulud (põhitegevuse kulu)	0	7 048 980
Riigilõivud (põhitegevuse kulu)	0	3 444 223
Teenused müügiks	11 963 282	13 055 428
Tooraine ja materjal	723 953	563 123
Muud teenused	149 669	142 915
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	12 836 904	24 254 669

Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Minigert konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- olulise osalusega omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lühiajalised nõuded

		2010	2009
juhatuse liikmetega seotud äriühingud	Aasta algul	25 410 791	19 708 257
	Nõuete muutus	-13 429 025	5 702 534
	Aasta lõpul	11 981 766	25 410 791

Lühiajalised kohustused (intressid)

		2010	2009
juhatuse liikmetega seotud äriühingud	Aasta algul	0	1 234 075
	Arvestatud intressid	0	112 892
	Laekunud intressid	0	-1 346 967
	Aasta lõpul	0	0

Lühiajalised kohustused (laenud)

		2010	2009
juhatuse liikmetega seotud äriühingud	Aasta algul	0	5 894 900
	Saadud laenud	0	1 300 000
	Saadud laenude laekumised	0	-7 194 900
	Aasta lõpul	0	0

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil tegevjuhtkonnale ja juhatuse liikmetele liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Lisa 20 Konsolideerimata finantsaruanded

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	1 994 616	13 860 470
Lühiajalised finantsinvesteeringud	164 979	111 228
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	1 365 137	1 331 728
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	78 422	181 209
Muud lühiajalised nõuded	59 670 455	67 190 250
Ettemaksed teenuste eest	124 879	95 181
Kokku	61 238 893	68 798 368
Varud	18 880	18 880
Käibevara kokku	63 417 368	82 788 946
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	94 184 950	109 716 073
Kinnisvarainvesteeringud	411 360 330	419 539 208
Materiaalne põhivara	3 073 021	1 120 724
Põhivara kokku	508 618 301	530 376 005
VARAD KOKKU	572 035 669	613 164 951
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	51 531 793	57 335 683
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	10 539 773	11 051 851
Kokku	62 071 566	68 387 534
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	1 656 845	10 156 021
Võlad töövõtjatele	196 801	201 125
Maksuvõlad	247 499	192 794
Muud võlad	16 640 869	17 061 289
Saadud ettemaksed	1 421 987	1 461 948
Kokku	20 164 001	29 073 177
Lühiajalised kohustused kokku	82 235 567	97 460 711
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	116 379 643	124 224 680
Pikaajalised kohustused kokku	116 379 643	124 224 680
Kohustused kokku	198 615 210	221 685 391
Omakapital		
Osakapital	40 055	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	391 435 560	390 664 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 059 156	771 361
Omakapital kokku	373 420 459	391 479 560
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	572 035 669	613 164 951

**Kasumiaruanne
(kroonides)**

	2010	2009
Müügitulu	26 500 634	31 256 900
Muud äritulud	948 678	3 153 596
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 174 124	-12 419 328
Muud tegevuskulud	-2 371 655	-4 338 654
Tööjõukulud	-1 679 805	-1 724 584
Palgakulu	-1 250 017	-1 287 614
Sotsiaalmaksud	-429 788	-436 970
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 194 807	-8 248 114
Muud ärikulud	-347 907	-1 393 544
Ärikasum	3 681 014	6 286 272
Finantstulud ja -kulud		
finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt, osadelt		
	-10 534 994	-1 947 564
Intressikulud	-7 544 625	-9 011 775
muud finantstulud ja -kulud	-3 660 551	5 444 428
Kokku finantstulud ja -kulud	-21 740 170	-5 514 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 059 156	771 361

**Rahavoogude aruanne
(kroonides)**

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	3 681 014	6 286 272
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 194 807	8 248 114
Kasum põhivara müügist	0	-3 144 562
Muud korrigeerimised	253 124	0
Varade ja kohustuste muutus seoses ühinemisega	4 901 862	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 285	226 056
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 636 613	6 842 414
Makstud intressid	-5 817 350	-7 837 512
Kokku rahavood äritegevusest	613 129	10 620 782
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-1 968 226	-17 163 308
Kinnisvarainvesteeringute soetus	0	-1 737 672
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	7 400 000
Tütarettevõtjate osakapitali suurendamine	-74	0
Tütarettevõtja osakapitali vähendamine	24	0
Antud laenud	-13 470 000	-3 410 000
Antud laenude tagasimaksed	15 793 845	15 035 991
Saadud intressid	962 508	8 616 548
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 318 077	8 741 559
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	4 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	-13 797 115	-13 128 424
Osade emiteerimine	55	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 797 060	-9 128 424
Rahavood kokku	-11 865 854	10 233 917
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 860 470	3 626 553
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 865 854	10 233 917
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 994 616	13 860 470

**Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)**

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaota-mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	390 664 199	390 708 199
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-82 789 937
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				115 950 886
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2009				423 869 148
 Aruandeperioodi puhaskasum 2009.a.	 0	 0	 771 361	 771 361
Saldo seisuga 31.12.2009	40 000	4 000	391 435 560	391 479 560
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-80 702 373
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				83 941 884
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2009				394 719 071
 Muutused osakapitali sissemaksetest	 55	 0	 0	 55
Aruandeperioodi puhaskasum 2010.a.	0	0	-18 059 156	-18 059 156
Saldo seisuga 31.12.2010	40 055	4 000	373 376 404	373 420 459
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-68 072 621
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				100 855 887
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2010				406 203 725

Lisa 21 Laenu tagatiseks panditud vara

Ettevõtte erinevate kohustuste tagamiseks on seatud hüpoteek kinnistutele bilansilise väärtusega 221 944 714 krooni (31. detsembri 2009 seisuga 226 109 731 krooni).

Lisa 22 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid kontserni äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- deebitoride võimalikud makseraskused, mis võivad kaasa tuua kontserni nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
- kontsernil ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks ja/või refinantseerida laene tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;
- langenud nõudluse tõttu võib oluliselt langeda kontserni käive ja kasumlikkus;
- langenud nõudluse tõttu võib kontserni varade väärtus langeda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju kontserni tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada kontserni jätkusuutlik tegevus praegustes tingimustes.

Lisa 23 Bilansipäevajärgsed sündmused

01. jaanuaril 2011. aastal ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgnevaid majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

2011. aastal on loodud kaks uut tütarettevõtet, mis tegelevad samamoodi kinnisvarainvesteeringutega.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Minigert osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Minigert konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 26, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande 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.

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

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

Märkusega arvamuse alus

Sidusettevõtte ICE Credit Group AS finantsandmed, mis sisalduvad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, on auditeerimata. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kindlustunnet nimetatud varade, kohustuste, kulude ja tulude kajastamise õigsuse kohta.

Seisuga 31.12.2010 on ettevõtte konsolideeritud bilansis kajastanud kinnisvarainvesteeringuid jääkmaksumuses 421 miljonit eesti krooni, nagu on välja toodud lisa 10. Vastavalt juhtkonna poolt läbi viidud varade väärtuse testidele ületas nimetatud varade kaetav väärtus bilansilist jääkmaksumust, mistõttu juhtkond ei pidanud vajalikuks varasid alla hinnata. Auditi käigus ei õnnestunud meil saada piisavat kindlustunnet varade väärtuse testis kasutatud eelduste ja sisendite osas, mistõttu ei saanud me

piisavat tõendusmaterjali võimaliku allahindluse kajastamise vajalikkuse kohta kinnisvarainvesteeringute osas.

Seisuga 31.12.2010 on ettevõtte konsolideeritud bilansis kajastanud lühi – ja pikaajalisi nõudeid summas 131 miljonit eesti krooni. Vastavalt juhtkonna poolt läbi viidud hinnangule ei pidanud juhtkond vajalikuks nõudeid alla hinnata. Auditi käigus ei õnnestunud meil saada piisavat kindlustunnet nõuete hindamisel kasutatud eelduste ja sisendite osas, mistõttu ei saanud me piisavat tõendusmaterjali võimaliku allahindluse kajastamise vajalikkuse kohta nõuete osas.

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ Minigert finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2010 on ettevõtte läbiviinud tütarettevõtte Vasalemma Vesi OÜ firmaväärtuse osas vara väärtuse testi nagu on kirjeldatud Lisas 12. Vastavalt juhtkonna poolt läbi viidud varade väärtuse testile ületas nimetatud varade kaetav väärtus bilansilist jääkmaksumust, mistõttu juhtkond ei pidanud vajalikuks varasid alla hinnata. Antud testi läbiviimisel juhatuse poolt hinnangus kasutatud sisendid, prognoosid ja eeldused on sensitiivsed üleüldistele turuarengutele, mistõttu kasutatud eeldused ei pruugi realiseeruda vastavalt juhatuse planeeritule.

Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

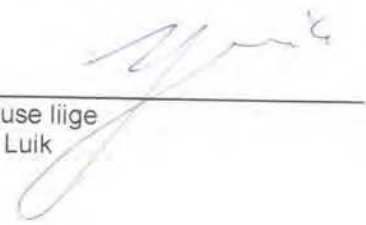
Liina Tamm

Vandeaudiitor, nr.559
Audit Advisory OÜ

04.05.2012

Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek

OÜ Minigert juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2010. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.



Juhatuses liige
Hans Luik



Juhatuses liige.....

Juhatuse allkirjad 2010. a konsolideeritud majandusaasta aruandele

OÜ Minigert tegevjuhtkond on koostanud 2010. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori järeldusotsus, kasumi jaotamise ettepanek ja aruanne müügitulu kohta vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile.



Juhatuse liige
Hans Luik

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Hans Luik	Juhatuse liige	14.05.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26500634	100.00%	Jah

Sidevahendid

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