

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Minigert

registrikood: 10460263

tänavanimi: Narva mnt. 11E

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	12
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Muud nõuded	14
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalne põhivara	17
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 13 Laenukohustused	19
Lisa 14 Kasutusrent	19
Lisa 15 Kapitalirent	20
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 17 Osakapital	21
Lisa 18 Müügitulu	21
Lisa 19 Muud äritulud	22
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 21 Tööjõukulud	22
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 23 Seotud osapooled	23
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27

Tegevusaruanne

Minigert OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad alljärgnevad tütaretevõtted:

Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala
Ekspressmaja OÜ	Eesti	Kinnisvara
Lars Group OÜ	Eesti	Kinnisvara
Teofania OÜ	Eesti	Kinnisvara
Vilipäev OÜ	Eesti	Kinnisvara
Krediidikassa AS	Eesti	Tarbimislaenude väljastamine
Bemixe OÜ	Eesti	Biokütuse tootmine
Vasalemma Vesi OÜ	Eesti	Kommunaalteenused
Likveralex Grupp OÜ	Eesti	Konsultatsiooniteenused
Enternet Providers AS	Eesti	Arvutialased tegevused

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, Kadrioru, Pirita), Tartus, Pärnus ja Prangli saarel.

2011. aastal tegeles Minigert OÜ olemasolevate kinnisvaraobjektide arendamisega ja haldamisega, rendi- ja üürivoogude stabiliseerimisega. Samuti oli üheks eesmärgiks objektide pikaajalise turuväärtuse säilitamine.

2012. aastal plaanitakse jätkata samade tegevustega.

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2011. aastal 13 inimest, 2010. aastal 16 inimest. Tööjõukulu moodustas 2011. aastal 270 310 eurot, 2010. aastal oli tööjõukulu 275 427 eurot.

Põhilised ematettevõtte majandustegevust iseloomustavad näitajad on ära toodud alljärgnevas tabelis:

Finantssuhtarv	Valem	2011	2010
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	1,32	0,77
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,01	0,02
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,34	0,35
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	1,32	0,77
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum / Keskmise omakapital	-0,04	-0,05

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	448 014	307 024	2
Finantsinvesteeringud	7 114	10 544	3
Nõuded ja ettemaksed	8 068 278	5 254 008	4
Varud	0	1 207	
Kokku käibevara	8 523 406	5 572 783	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 097	3 113	7
Nõuded ja ettemaksed	1 967 546	3 404 804	4
Kinnisvarainvesteeringud	29 790 000	26 956 476	10
Materiaalne põhivara	294 993	1 272 973	11
Immateriaalne põhivara	172 901	173 797	12
Kokku põhivara	32 228 537	31 811 163	
Kokku varad	40 751 943	37 383 946	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 113 053	2 255 644	13
Võlad ja ettemaksed	570 955	676 390	16
Kokku lühiajalised kohustused	2 684 008	2 932 034	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 475 871	8 061 632	13
Võlad ja ettemaksed	200 679	0	16
Kokku pikaajalised kohustused	7 676 550	8 061 632	
Kokku kohustused	10 360 558	10 993 666	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Realiseerimata kursivahed	0	-7	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 724 399	26 206 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-571 580	-128 862	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	29 155 635	26 080 697	
Vähemusosalus	1 235 750	309 583	
Kokku omakapital	30 391 385	26 390 280	
Kokku kohustused ja omakapital	40 751 943	37 383 946	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	2 643 559	2 839 013	18
Muud äritulud	147 376	72 258	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-814 608	-820 428	20
Mitmesugused tegevuskulud	-321 698	-565 561	
Tööjõukulud	-270 310	-275 427	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-78 772	-637 246	
Muud ärikulud	-68 595	-24 502	
Ärikasum (kahjum)	1 236 952	588 107	
Finantstulud ja -kulud	-1 784 822	-714 026	22
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	-16	-72	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-547 886	-125 991	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-547 886	-125 991	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-571 580	-128 862	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	23 694	2 871	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 236 952	588 107	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	78 772	637 246	
Muud korrigeerimised	-244 262	2 360 991	
Kokku korrigeerimised	-165 490	2 998 237	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	113 426	1 597 381	
Varude muutus	1 207	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	237 165	-647 060	
Kokku rahavood äritegevusest	1 423 260	4 536 665	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-71 134	-139 470	11
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	158 300	0	
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste soetamisel	0	-995 346	
Antud laenud	-837 470	-1 569 351	
Antud laenude tagasimaksed	368 051	1 469 560	
Laekunud intressid	66 230	102 512	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-464 423	
Muud laekumised investeerimistegevusest	7 984	1 753	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-308 039	-1 594 765	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	219 600	765 299	
Saadud laenude tagasimaksed	-746 660	-4 819 205	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-18 824	-7 007	
Makstud intressid	-408 287	-717 042	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	4	
Makstud dividendid	-3 834	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 398	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-9 498	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-970 901	-4 777 951	
Kokku rahavood	144 320	-1 836 051	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	307 024	2 140 628	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	144 320	-1 836 051	
Valuutakursside muutuste mõju	-3 330	2 447	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	448 014	307 024	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	2 556	256	0	24 127 375	45 785	24 175 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-128 862	2 871	-125 991
Muutused muudest omanike sissemaksetest	4	0	0	0	0	4
Muud muutused omakapitalis			-7	2 079 375	260 927	2 340 295
31.12.2010	2 560	256	-7	26 077 888	309 583	26 390 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-571 580	23 694	-547 886
Muud muutused omakapitalis	0	0	7	3 646 511	902 473	4 548 991
31.12.2011	2 560	256	0	29 152 819	1 235 750	30 391 385

Muud muutused omakapitalis on seotud kinnisvarainvesteeringute kajastamise osas üleminekuga õiglase väärtuse kajastamise põhimõttele. Lähemalt vaata lisa 10.

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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Kuni 31.12.2010.a. kajastati ettevõttes kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Alates 01.01.2011.a. kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Ümberhindlusust tulenev vahe õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel summas 3 649 022 eurot on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena (kõiki järgnevaid ümberhindluse vahesid kajastatakse kasumiaruandes kasumi/kahjumina).

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 tulemuses 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, Krediidikassa AS, Bemixe OÜ, Vasalemma Vesi OÜ, Likveralex Grupp OÜ, Vilipäev OÜ, Ekspressmaja OÜ ning sidusettevõtted ICE Credit Group OÜ, Brevard OÜ.

Finantsvarad

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 õiglase 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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale arvestusvaluuta euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursi alusel.

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 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 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% 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.

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.

Oma vahelistes 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.

Osalist 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 müügiotol põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütarettevõtete varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotol põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotol põhivaradega seotud kohustused“ (möödetuna kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtteid kajastatakse kas nende õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

Nõuded ja ettemaksed

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).

Kuni 31.12.2010.a. kajastatati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil (soetusmaksumus miinus amortisatsioon). Amortisatsiooni arvestamisel kasutati lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määrati igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik oli 2%-25% aastas. Maad ei amortiseeritud.

Alates 01.01.2011 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid 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 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 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.

Rendid

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 nüüdsväärtuses, 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 õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väär-tusega, 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 järg-nevatel 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.

Maksustamine

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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku raha	448 014	307 024

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2009	14 348	14 348
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 804	-3 804
31.12.2010	10 544	10 544
Kajastatud õiglases väärtuses	10 544	10 544
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 430	-3 430
31.12.2011	7 114	7 114
Kajastatud õiglases väärtuses	7 114	7 114

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	141 316	129 860	
Ostjatelt laekumata arved	157 603	146 222	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-16 287	-16 362	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 554	7 200	5
Muud nõuded	9 750 495	8 424 177	6
Laenunõuded	4 559 862	7 177 254	
Intressinõuded	784 925	926 969	
Muud nõuded	4 405 708	319 954	
Ettemaksed	133 459	97 575	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 035 824	8 658 812	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 734	0	0	0
Käibemaks	5 579	19 138	466	15 849
Üksikisiku tulumaks	0	5 935	0	3 057
Sotsiaalmaks	0	8 644	0	5 542
Kohustuslik kogumispension	0	275	0	72
Töötuskindlustusmaksed	0	1 080	0	621
Maamaks	0	0	0	4 450
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	944	0	0
Ettemaksukonto jääk	3 241		6 734	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 554	36 016	7 200	29 591

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	4 559 862	3 405 889	1 153 973	0	
Intressinõuded	784 925	677 034	107 891	0	
Muud nõuded	4 405 708	3 700 026	705 682	0	
Kokku muud nõuded	9 750 495	7 782 949	1 967 546	0	4

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	7 177 254	3 772 450	3 404 804	0	
Intressinõuded	926 969	781 679	145 290	0	
Muud nõuded	319 954	0	319 954	0	
Kokku muud nõuded	8 424 177	4 554 129	3 870 048	0	4

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 097	3 113	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	3 097	3 113	

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10168367	Ekspressmaja OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
10560817	Lars Group OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
10494718	Teofania OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
12090439	Vilipäev OÜ	Eesti	Kinnisvara	0	50
11344317	Krediidikassa AS	Eesti	Tarbijalaenuade väljastamine	55	55
11283567	Bemixe OÜ	Eesti	Biokütuse tootmine	65	95
10866965	Vasalemma Vesi OÜ	Eesti	Kommunaalteenused	70	70
11425105	Likveralex Grupp OÜ	Eesti	Konsultatsiooniteenused	100	100
10544008	Enternet Providers AS	Eesti	Arvutialased tegevused	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	31.12.2011
Lars Group OÜ	3 713 828	0	3 713 828
Teofania OÜ	159 950	0	159 950
Krediidikassa AS	255 647	0	255 647
Bemixe OÜ	1 664	222 618	224 282
Vasalemma Vesi OÜ	217 245	0	217 245
Likveralex Grupp OÜ	2 300	0	2 300
Vilipäev OÜ	0	596 950	596 950
Kokku	4 350 634	819 568	5 170 202

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Vilipäev OÜ	50	12.04.2011	596 950
Bemixe OÜ	30	02.06.2011	222 618

Enternet Providers AS on kustutatud äriregistrist 25.05.2011.a.

Vilipäev OÜ on asutatud emaettevõtte poolt 12.04.2011.a.

Bemixe OÜ-s toimus osaluse suurendamine, emaettevõtte osalus peale osaluse suurendamist on 95%.

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10963685	ICE Credit Group AS	Eesti	Krediidihaldusteenused	40	40
11142987	Brevard OÜ	Eesti	Geotermaalse energia tootmine	32	32

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
ICE Credit Group AS	0	0	0
Brevard OÜ	3 113	-16	3 097
Kokku	3 113	-16	3 097

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2009	
Soetusmaksumus	29 234 797
Akumuleeritud kulum	-1 737 129
Jääkmaksumus	27 497 668
Amortisatsioonikulu	-541 192
31.12.2010	
Soetusmaksumus	29 234 797
Akumuleeritud kulum	-2 278 321
Jääkmaksumus	26 956 476
Muud muutused	-26 956 476
Jääkmaksumus	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	26 956 476
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	25 000
Müügid	-105 124
Ümberklassifitseerimised	2 620 000
Muud muutused	293 648
31.12.2011	29 790 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 661 924	1 628 631
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-818 279	-834 290
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	158 300	0

Kuni 31.12.2010.a. kajastati ettevõttes kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Alates 01.01.2011.a. kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Meetodite muutuse mõju jaotamata kasumile oli summas 1 943 489 eurot. Õiglase väärtuse mõõtmisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

2011. aastal klassifitseeriti seni materiaalse põhivarana kajastatud maa ja ehitised jääkmaksumuses 914 467 eurot ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringuks ümberklassifitseerimisel saadud positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja jääkmaksumuse vahe summas 1 705 533 eurot on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi summa suurenemisena.

Info panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on lisa 13.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2009								
Soetusmaksumus	48 889	1 568 451	69 036	69 036	85 904	69 552	69 552	1 841 832
Akumuleeritud kulum	0	-502 697	-29 248	-29 248	-77 629	0	0	-609 574
Jääkmaksumus	48 889	1 065 754	39 788	39 788	8 275	69 552	69 552	1 232 258
Ostud ja parendused	0	13 677	14 568	14 568	927	123 109	123 109	152 281
Amortisatsioonikulu	0	-67 555	-6 579	-6 579	-2 550	0	0	-76 684
Muud muutused	0	0	-31 780	-31 780	-3 102	0	0	-34 882
31.12.2010								
Soetusmaksumus	48 889	1 582 128	40 773	40 773	33 049	192 661	192 661	1 897 500
Akumuleeritud kulum	0	-570 252	-24 776	-24 776	-29 499	0	0	-624 527
Jääkmaksumus	48 889	1 011 876	15 997	15 997	3 550	192 661	192 661	1 272 973
Ostud ja parendused	0	27 584	905	905	0	55 427	55 427	83 916
Amortisatsioonikulu	0	-69 531	-6 513	-6 513	-1 833	0	0	-77 877
Ümberklassifitseerimised	-48 889	-865 578	0	0	0	-69 552	-69 552	-984 019
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	0	0	0	0	0	-69 552	-69 552	-69 552
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-48 889	-865 578	0	0	0	0	0	-914 467
31.12.2011								
Soetusmaksumus	0	193 968	41 678	41 678	33 049	178 536	178 536	447 231
Akumuleeritud kulum	0	-89 617	-31 289	-31 289	-31 332	0	0	-152 238
Jääkmaksumus	0	104 351	10 389	10 389	1 717	178 536	178 536	294 993

2011. aastal klassifitseeriti maa ja ehitised ümber kinnisvarainvesteeringuks vt lisa 10

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	340 062	481 559	821 621
Akumuleeritud kulum	-25 526	-328 515	-354 041
Jääkmaksumus	314 536	153 044	467 580
Lisandumised äriühenduste kaudu	-142 755	-170 398	-313 153
Amortisatsioonikulu	0	19 370	19 370
31.12.2010			
Soetusmaksumus	171 781	4 480	176 261
Akumuleeritud kulum	0	-2 464	-2 464
Jääkmaksumus	171 781	2 016	173 797
Amortisatsioonikulu	0	-896	-896
31.12.2011			
Soetusmaksumus	171 781	4 480	176 261
Akumuleeritud kulum	0	-3 360	-3 360
Jääkmaksumus	171 781	1 120	172 901

Vasalemma Vesi OÜ firmaväärtus on 171 781 eurot. 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

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenukohustused	1 383 183	1 383 183			4% - 18%	EUR	31.12.2012	
Lühiajalised laenud kokku	1 383 183	1 383 183						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	8 193 659	725 011	7 468 648	0				
Pikaajalised laenud kokku	8 193 659	725 011	7 468 648	0				
Kapitalirendikohustused kokku	12 082	4 859	7 223	0				15
Laenukohustused kokku	9 588 924	2 113 053	7 475 871	0				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenukohustused	1 421 852	1 421 852				EUR	31.12.2011	
Lühiajalised laenud kokku	1 421 852	1 421 852						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	8 864 518	814 968	4 628 583	3 420 967	4,3-10%	EUR	15.08.2017	
Pikaajalised laenud kokku	8 864 518	814 968	4 628 583	3 420 967				
Kapitalirendikohustused kokku	30 906	18 824	12 082	0				15
Laenukohustused kokku	10 317 276	2 255 644	4 640 665	3 420 967				

Ettevõtte erinevate laenukohustuste tagamiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringutele väärtuses 28 918 000 eurot.

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	1 661 924	1 628 631
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	29 670 000	26 836 466
Muud varad	0	2 620 000
Kokku	29 670 000	29 456 466

Lisa 15 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	8 933	1 710	7 223	0	6 kuu EURIBOR + 5,54%	EUR	30.06.2015
Kapitalirent	3 149	3 149	0	0	6 kuu EURIBOR + 1,90%	EUR	15.08.2012
Kapitalirendikohustused kokku	12 082	4 859	7 223	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	10 552	1 619	8 933	0	6 kuu EURIBOR + 5,54%	EUR	30.06.2015
Kapitalirent	4 571	1 422	3 149	0	6 kuu EURIBOR + 1,90%	EUR	15.08.2012
Kapitalirent	15 783	15 783	0	0	12%	EUR	15.08.2011
Kapitalirendikohustused kokku	30 906	18 824	12 082	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Masinaid ja seadmeid	9 809	13 321
Muu materiaalne põhivara	0	1 246
Kokku	9 809	14 567

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	170 224	179 020
Võlad töövõtjatele	32 475	30 152
Maksuvõlad	36 016	29 591
Muud võlad	430 810	346 543
Intressivõlad	207 260	174 779
Muud võlad	223 550	171 764
Saadud ettemaksed	100 475	91 084
Kokku võlad ja ettemaksed	770 000	676 390

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

2011. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud dividende.

Seisuga 31.12.2011 oleks võimalik maksta dividendideks 23 030 727 eurot, dividendimaksega kaasneks tulumaksukulu 6 122 092 eurot.

Seisuga 31.12.2010 oli võimalik maksta dividendideks 20 601 532 eurot, dividendimaksega kaasnev tulumaksukulu 5 476 356 eurot.

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 611 859	2 801 067
Läti	31 700	37 946
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 643 559	2 839 013
Kokku müügitulu	2 643 559	2 839 013
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 661 924	1 628 631
Teenuste müük	519 979	486 655
Intressitulu väljastatud laenudelt	100 440	327 754
Viivised, leppetrahvid, lepingutasud laenudelt	171 057	211 874
Faktooringu teenustasud	27 909	23 180
Veekogumine, töötlus ja -varustus	27 691	20 102
Kanaliseerimise ja heitveekäitlus	90 024	94 549
Saastekäitlus ja muud jäätmeäitlustegevused	42 645	42 918
Muud müügitulud	1 890	3 350
Kokku müügitulu	2 643 559	2 839 013

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	53 176	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	25 000	0
Traavid, viivised ja hüvitised	4 230	0
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	8 324
Muud	64 970	63 934
Kokku muud äritulud	147 376	72 258

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	29 368	46 269
Müügi eesmärgil ostetud teenused	777 235	764 593
Muud	8 005	9 566
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	814 608	820 428

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	201 519	206 295
Sotsiaalmaksud	68 791	69 132
Kokku tööjõukulud	270 310	275 427
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	16

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	376 107	303 596
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	-193 259
Intressikulud	-612 263	-891 766
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-102
Muud finantstulud ja -kulud	-1 548 666	67 505
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 174 822	-714 026

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 541 689	200 679	765 774	139 417

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 330	383 017	1 309	296 581

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	60 187	127 479
Finantsinvesteeringud	7 114	10 544
Nõuded ja ettemaksed	7 175 776	3 913 879
Varud	0	1 207
Kokku käibevara	7 243 077	4 053 109
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	5 170 202	6 019 515
Kinnisvarainvesteeringud	24 214 000	26 290 717
Materiaalne põhivara	181 448	196 402
Kokku põhivara	29 565 650	32 506 634
Kokku varad	36 808 727	36 559 743
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	4 160 535	3 967 096
Võlad ja ettemaksed	1 323 314	1 288 715
Kokku lühiajalised kohustused	5 483 849	5 255 811
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	7 205 091	7 438 015
Kokku pikaajalised kohustused	7 205 091	7 438 015
Kokku kohustused	12 688 940	12 693 826
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 042 799	25 017 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-925 828	-1 154 190
Kokku omakapital	24 119 787	23 865 917
Kokku kohustused ja omakapital	36 808 727	36 559 743

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	1 781 121	1 693 699
Muud äritulud	115 037	60 632
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-723 890	-714 157
Mitmesugused tegevuskulud	-153 212	-151 576
Tööjõukulud	-114 214	-107 359
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-828	-523 744
Muud ärikulud	-3 204	-22 235
Kokku ärikasum (-kahjum)	900 810	235 260
Finantstulud ja -kulud	-1 826 638	-1 389 450
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-925 828	-1 154 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-925 828	-1 154 190

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	900 810	235 260
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	828	523 744
Muud korrigeerimised	-283 100	329 463
Kokku korrigeerimised	-282 272	853 207
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 016	2 319
Varude muutus	1 207	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	235 279	-679 804
Makstud intressid	-340 158	-371 796
Kokku rahavood äritegevusest	510 850	39 186
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-55 427	-125 793
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	158 300	0
Antud laenud	-601 470	-860 890
Antud laenude tagasimaksed	145 949	1 009 411
Laekunud intressid	4 972	61 515
Laekunud dividendid	8 948	0
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-5
Muud laekumised investeerimistegevusest	750	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-337 978	84 240
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	300 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-540 164	-881 796
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-240 164	-881 792
Kokku rahavood	-67 292	-758 366
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	127 479	885 845
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-67 292	-758 366
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 187	127 479

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	25 017 291	25 020 103
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	2 556	256	25 017 291	25 020 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 154 190	-1 154 190
Muutused muudest omanike sissemaksetest	4	0	0	4
31.12.2010	2 560	256	23 863 101	23 865 917
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-4 350 633
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				6 445 865
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010				25 961 150
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-925 828	-925 828
Muud muutused omakapitalis			1 179 698	1 179 698
31.12.2011	2 560	256	24 116 971	24 119 787
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-5 170 202
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				10 031 578
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				28 981 163

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2014

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS LUIK	Juhatuse liige	19.03.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Minigert osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Minigert konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 27.

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.

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 eetikanouetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 vandeaudiitor 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 auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2011 on ettevõtte konsolideeritud bilansis kajastanud lühi – ja pikaajalisi nõudeid summas 9 750 tuhat eurot (2010.a 8 424 tuhat eurot). 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. Juhul kui allahindlus osutub vajalikuks, peaks aruandeperioodi tulem ja omakapital olema allahindluse summa võrra väiksemad. Sarnased asjaolud eksisteerisid ka seisuga 31.detsember 2010 lõppenud majandusaastal, mistõttu väljastasime 04.05.2012 märkustega vandeaudiitori aruande.

Alljärgnev asjaolu eksisteeris seisuga 31.detsember 2010, mistõttu väljastasime 04.05.2012 märkustega vandeaudiitori aruande. 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.

Alljärgnev asjaolu eksisteeris seisuga 31.detsember 2010, mistõttu väljastasime 04.05.2012 märkustega vandeaudiitori aruande. Seisuga 31.12.2010 on ettevõtte konsolideeritud bilansis kajastanud kinnisvarainvesteeringuid jääkmaksumuses 26 956 tuhat eurot, nagu on välja toodud lisas 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.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Osaühing Minigert finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2011 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.

Muu asjaolu

Ettevõtte konsolideeritud aruannetes sisalduvate tütarettevõtete (Bemix OÜ, Vasalemma Vesi OÜ, Likveralex Grupp OÜ) andmed ei ole auditeeritud kuna vastavalt kehtivale seadusandlusele antud ettevõtetel puudub seadusest tulenev kohustus auditi või ülevaatuse kohustus.

Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeaudiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Auditeorettevõtja tegevusloa number 96

Mereranna tee 2a-36, Viimsi vald, Harjumaa

19.03.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	19.03.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 724 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-571 580
Kokku	29 152 819
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 152 819
Kokku	29 152 819

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 724 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-571 580
Kokku	29 152 819
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 152 819
Kokku	29 152 819

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1781121	100.00%	Jah

Sidevahendid

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