

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Minigert

registrikood: 10460263

tänavanimi, maja number: Parda tn 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6698081

faks: +372 6698082

e-posti aadress: ena@egrupp.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

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

Kontsern hõlmab erinevaid kinnisvaraga tegelevaid ja haldusteenused osutavaid ettevõtteid.

2018. aastal tegeles Minigert OÜ olemasolevate kinnisvaraobjektide arendamisega, haldamisega ning rentimisega. Samuti oli üheks eesmärgiks objektide pikaajalise turuväärtuse säilitamine.

Järgnevatel majandusaastatel plaanitakse jätkata samade tegevustega.

Seni olid tänu heale majandusolukorrale riskid Eesti finantsstabiilsusele väikesed ja prognoositi mõõdukat ärikinnisvara rendi- ja müügihindade tõusu. Kuid maailmas leviv koroonaviirus COVID-19 kujutab majandusele tõsist ohtu. Kuna tegemist on uudse olukorraga, ei ole selle viiruspuhangu lõplik mõju majandusele veel prognoositav. Oleme hinnanud tõenäolisi riskistsenaariume, mis võivad mõjutada meie tulevase rahavooge ja varade väärtust. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea ettevõtte võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Minigert OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad alljärgnevad tütarettevõtted:

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

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

Põhilised emaettevõtte majandustegevust iseloomustavad näitajad on ära toodud alljärgnevas tabelis:

Finantssuhtarv	Valem	2018	2017
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	2,98	1,72
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused (kordades)	0,16	0,33
Võlakordaja	(Koguvõlgnevus / Varad)*100 (%)	0,40	0,40
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	2,98	1,72
Omakapitali rentaablus (ROE)	(Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital)* 100 (%)	0,04	0,03

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	789 807	1 496 033	2
Finantsinvesteeringud	66 241	8 625	3
Nõuded ja ettemaksed	11 411 851	9 067 597	4
Kokku käibevarad	12 267 899	10 572 255	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 114	3 114	
Finantsinvesteeringud	673 593	605 377	8
Nõuded ja ettemaksed	16 184 775	15 826 854	4
Kinnisvarainvesteeringud	36 599 630	35 682 200	9
Materiaalsed põhivarad	482 748	520 170	10
Kokku põhivarad	53 943 860	52 637 715	
Kokku varad	66 211 759	63 209 970	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 128 302	1 689 991	12
Võlad ja ettemaksed	505 094	533 768	13
Kokku lühiajalised kohustised	2 633 396	2 223 759	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 890 787	19 242 638	12
Kokku pikaajalised kohustised	19 890 787	19 242 638	
Kokku kohustised	22 524 183	21 466 397	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 463 809	38 428 040	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 894 580	2 011 355	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	42 361 205	40 442 211	
Vähemusosalus	1 326 371	1 301 362	
Kokku omakapital	43 687 576	41 743 573	
Kokku kohustised ja omakapital	66 211 759	63 209 970	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 792 811	2 764 660	15
Muud äritulud	405 057	803 137	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 108 462	-1 024 417	17
Mitmesugused tegevuskulud	-348 751	-1 031 066	18
Tööjõukulud	-226 191	-223 964	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 681	-7 927	
Muud ärikulud	-343 145	-1 551	20
Ärikasum (kahjum)	1 169 638	1 278 872	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-876	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	13	
Intressitulud	1 295 261	1 247 413	
Intressikulud	-503 526	-434 182	21
Muud finantstulud ja -kulud	9 394	-13 902	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 970 767	2 077 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 970 767	2 077 338	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 894 580	2 011 355	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	76 187	65 983	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 169 638	1 278 872	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 681	7 927	
Muud korrigeerimised	140 460	-877 015	
Kokku korrigeerimised	142 141	-869 088	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 718	-80 067	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 726	-126 924	
Kokku rahavood äritegevusest	1 298 335	202 793	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 330	-13 598	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 018 000	-164 000	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-19 602	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	21 000	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-896	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-116 720	-450 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	38	
Antud laenud	-8 172 045	-7 319 018	
Antud laenude tagasimaksed	5 469 760	3 155 428	
Laekunud intressid	934 872	826 352	
Laekunud dividendid	483	414	
Muud laekumised investeerimistegevusest	800	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 900 782	-3 965 280	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 712 000	4 861 050	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 313 740	-871 701	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-1 585	
Makstud intressid	-501 039	-437 352	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000	-5 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	896 221	3 545 012	
Kokku rahavood	-706 226	-217 475	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 496 033	1 713 508	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-706 226	-217 475	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	789 807	1 496 033	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	2 560	256	38 313 151	1 235 379	39 551 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 011 355	65 983	2 077 338
Muud muutused omakapitalis	0	0	114 889	0	114 889
31.12.2017	2 560	256	40 439 395	1 301 362	41 743 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 894 580	76 187	1 970 767
Muud muutused omakapitalis	0	0	24 414	-51 178	-26 764
31.12.2018	2 560	256	42 358 389	1 326 371	43 687 576

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Minigert OÜ 2018. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist. Emaettevõtte on väikeettevõtte, aga koos tütar- ja sidusettevõtetega moodustab keskmise konsolideerimisgrupi.

Kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsipidest.

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

Minigert OÜ käsitleb koroonaviiruse (COVID-19) haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

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

Minigert OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad tütaretevõtted Lars Group OÜ, Teofania OÜ, Saguna OÜ, Vasalemma Vesi OÜ, Likveralex Grupp OÜ, Vilipäev OÜ, Ekspressmaja OÜ ning sidusettevõtted Brevard OÜ ja Ferro Residentsid 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 õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

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

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille 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 emarettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emarettevõtte kontrolli all olevaks, kui emarettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emarettevõtte omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütar-ettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügi-kuupäevani. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud

ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad, kohustused ja tingimused kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Firmaväärtust ei amortiseerita. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, kui see on väiksem bilansilises jääkmaksumusest.

Sidusettevõtted

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

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsest 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.

Osalus 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 müügi-ootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütar-ettevõtete varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügi-ootel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügi-ootel põhivaradega seotud kohustused“ (mõõdetuna kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügi-kulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtted kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügi-kulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

Nõuded ja ettemaksud

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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.

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 algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Immateriaalsed põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

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

Tarkvara 20-40%

Kliendinimekirjad 33%

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

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

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

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

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu

on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 01.01.2015 maksumääraga 20/80 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha ja pangakontod	789 807	1 496 033
Kokku raha	789 807	1 496 033

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	9 108	9 108
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-483	-483
31.12.2017	8 625	8 625
Kajastatud õiglases väärtuses	8 625	8 625
Soetamine	49 220	49 220
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	8 396	8 396
31.12.2018	66 241	66 241
Kajastatud õiglases väärtuses	66 241	66 241

Aktsiate õiglased väärtused on kajastatud börsi noteeringute alusel. Lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt laekus dividende summas 483 eurot (2017.a. 414 eurot).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	159 588	159 588	0
Ostjatelt laekumata arved	159 588	159 588	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 709	8 709	
Muud nõuded	27 336 776	11 152 001	16 184 775
Laenunõuded	24 506 629	10 542 540	13 964 089
Intressinõuded	2 830 147	609 461	2 220 686
Ettemaksed	54 890	54 890	0
Tulevaste perioodide kulud	54 890	54 890	0
Muud nõuded	36 663	36 663	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 596 626	11 411 851	16 184 775

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	159 314	159 314	0
Ostjatelt laekumata arved	159 314	159 314	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 873	12 873	0
Muud nõuded	24 619 989	8 793 135	15 826 854
Laenunõuded	22 140 344	8 131 755	14 008 589
Intressinõuded	2 479 645	661 380	1 818 265
Ettemaksed	100 218	100 218	0
Tulevaste perioodide kulud	100 218	100 218	0
Muud nõuded	2 057	2 057	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 894 451	9 067 597	15 826 854

Nõuete alusvaluutaks on EUR, intressimäärad 3-15%

Lühiajaliste nõuete tähtajad jäävad 2019. aastasse, pikaajaliste nõuete tähtajad - 31.12.2020

Nõuded seotud osapoolte vastu vt lisa 22.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 217	13 117	4	18 529
Üksikisiku tulumaks	0	3 339	0	3 601
Erisoodustuse tulumaks	0	260	0	3
Sotsiaalmaks	0	6 429	0	6 836
Kohustuslik kogumispension	0	177	0	453
Töötuskindlustusmaksed	0	409	0	235
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	708
Ettemaksukonto jääk	5 492		12 869	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 709	23 731	12 873	30 365

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10168367	Ekspressmaja OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
10560817	Lars Group OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
14094718	Teofania OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
12090439	Vilipäev OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	50
10866965	Vasalemma Vesi OÜ	Eesti	Kommunaalteenused	70	0
11425105	Likveralex Grupp OÜ	Eesti	Konsultatsiooni- teenused	100	100
12116021	Saguna OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Müük	31.12.2018
Lars Group OÜ	3 713 828		3 713 828
Teofania OÜ	159 950		159 950
Vilipäev OÜ	596 950		596 950
Vasalemma Vesi OÜ	21 000	-21 000	0
Likveralex Grupp OÜ	2 300		2 300
Saguna OÜ	2 623 893		2 623 893
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 117 921	-21 000	7 096 921

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Vasalemma Vesi OÜ	70	21 000	0

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11142987	Brevard OÜ	Eesti	Geotermaalse energia tootmine	32	32
11951939	Ferro Residentsid OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	35	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Brevard OÜ	3 114	3 114
Ferro Residentsid OÜ	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 114	3 114

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	25	157 665	157 690
Soetamine	450 000	0	450 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-38	0	-38
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	13	-2 288	-2 275
31.12.2017	450 000	155 377	605 377
Kajastatud õiglases väärtuses	0	155 377	155 377
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	450 000	0	450 000
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2017	450 000	155 377	605 377
Soetamine	67 500	0	67 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	716	716
31.12.2018	517 500	156 093	673 593
Kajastatud õiglases väärtuses	0	156 093	156 093
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	517 500	0	517 500

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud investeering LHV Group allutatud võlakirjadesse (143 tk). Võlakirja nimiväärtus on 1000 eurot, intressimäär 6,5% aastas ja lunastustähtaeg 29.10.2025.a.

Võlakirjade ümberhindamisest õiglasele väärtusele saadi kokku kasumit 716 eurot (2017.a. kahjumit 22 88 eurot).

Aruandeaastal soetati täiendavalt Baltimere Invest AS-i aktsiaid, mille eest tasuti 67 500 eur.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Muud muutused	164 000	164 000
31.12.2017		
Soetusmaksumus	164 000	164 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	164 000	164 000
Muud muutused	-164 000	-164 000
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	34 730 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	788 200
31.12.2017	35 518 200
Ostud ja parendused	1 018 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	63 430
31.12.2018	36 599 630

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 152 283	2 037 161
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 200 725	-1 701 754

Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatute ekspertide hinnangut.

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

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

Ekspertid on hindamisel kasutatud järgmisi olulisi eeldusi:

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

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

Info panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on lisas 11.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2016								
Soetusmaksumus	172 873	0	37 873	37 873	34 699	468 251	468 251	713 696
Akumuleeritud kulum	-128 923	0	-36 233	-36 233	-34 041			-199 197
Jääkmaksumus	43 950	0	1 640	1 640	658	468 251	468 251	514 499
Ostud ja parendused	0	3 340		3 340		10 258	10 258	13 598
Amortisatsioonikulu	-6 879	-537	-323	-860	-188	0	0	-7 927
31.12.2017								
Soetusmaksumus	172 873	3 340	25 062	28 402	34 699	478 509	478 509	714 483
Akumuleeritud kulum	-135 802	-537	-23 745	-24 282	-34 229	0	0	-194 313
Jääkmaksumus	37 071	2 803	1 317	4 120	470	478 509	478 509	520 170
Ostud ja parendused	0		1 330	1 330	0	0	0	1 330
Amortisatsioonikulu	0	-1 102	-390	-1 492	-189	0	0	-1 681
Muud muutused	-37 071	0	0	0	0	0	0	-37 071
31.12.2018								
Soetusmaksumus	0	3 340	4 205	7 545	1 885	478 509	478 509	487 939
Akumuleeritud kulum	0	-1 639	-1 948	-3 587	-1 604	0		-5 191
Jääkmaksumus	0	1 701	2 257	3 958	281	478 509	478 509	482 748

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	2 152 283	2 037 161
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		

Kinnisvarainvesteeringud	36 245 000	34 962 570
Kokku	36 245 000	34 962 570

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenukohustised	1 490 426	1 490 426			4%-5,5%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 490 426	1 490 426					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	20 528 663	637 876	19 890 787		3 kuu EURIBOR+2,45%	EUR	31.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	20 528 663	637 876	19 890 787				
Laenukohustised kokku	22 019 089	2 128 302	19 890 787				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenukohustised	844 226	844 226			4%-5,5%	EUR	31.12.18
Lühiajalised laenud kokku	844 226	844 226					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	20 088 403	845 765	19 242 638		3 kuu EURIBOR+2,45%	EUR	31.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	20 088 403	845 765	19 242 638				
Laenukohustised kokku	20 932 629	1 689 991	19 242 638	0			

Ettevõtte (sh kontserniettevõtte) erinevate laenukohustuste tagamiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringutele väärtuses 35 082 148 eurot.

Kohustused seotud osapoolte vastu vt lisa 22.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	202 449	202 449
Võlad töövõtjatele	28 767	28 767
Maksuvõlad	23 731	23 731
Muud võlad	78 987	78 987
Intressivõlad	78 987	78 987
Saadud ettemaksed	154 691	154 691
Muud saadud ettemaksed	154 691	154 691
Muud võlad	16 469	16 469
Kokku võlad ja ettemaksed	505 094	505 094
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	231 061	231 061
Võlad töövõtjatele	35 353	35 353
Maksuvõlad	30 365	30 365
Muud võlad	76 501	76 501
Intressivõlad	76 501	76 501
Saadud ettemaksed	153 764	153 764
Muud saadud ettemaksed	153 764	153 764
Muud võlad	6 724	6 724
Kokku võlad ja ettemaksed	533 768	533 768

Seotud osapooltega saldod vt lisa 22.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

2018. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud dividende.

Seisuga 31.12.2018 oleks võimalik maksta dividendideks 33 463 127 930 eurot, dividendimaksega kaasneks tulumaksukulu 8 895 262 eurot.

Seisuga 31.12.2017 oleks võimalik maksta dividendideks 31 947 122 eurot, dividendimaksega kaasneks tulumaksukulu 8 492 273 eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 792 811	2 764 660
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 792 811	2 764 660
Kokku müügitulu	2 792 811	2 764 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	2 152 282	2 041 578
Teenuste müük	640 529	638 906
Veekogumine, töötlus ja -varustus	0	42 316
Kanaliseerimise ja heitveekäitlus	0	41 790
Muud müügitulud	0	70
Kokku müügitulu	2 792 811	2 764 660

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	389 430	788 200
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	10 782
Muud	15 627	4 155
Kokku muud äritulud	405 057	803 137

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	0	10 244
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 094 109	984 077
Muud	14 353	30 096
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 108 462	1 024 417

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	25 445	25 611
Riiklikud ja kohalikud maksud	11 057	10 257
Ostetud teenused	151 311	206 330
Remondikulud	14 627	659 988
Muud	146 311	128 880
Kokku mitmesugused tegevuskulud	348 751	1 031 066

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	169 328	168 662
Sotsiaalmaksud	56 863	55 302
Kokku tööjõukulud	226 191	223 964
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	326 000	0
Muud	17 145	1 551
Kokku muud ärikulud	343 145	1 551

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	503 526	434 142
Intressikulu kapitalirendilt	0	40
Kokku intressikulud	503 526	434 182

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	758 635	0	624 966	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 354 444	546 626	12 482 998	615 291

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Laenud	70 525	0	10%	EUR	06.09.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenud	3 332 000	1 617 714	3,5-15%	EUR	31.12.20

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Laenud	577 500	0	10%	EUR	06.09.19
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenud	3 525 000	3 130 000	3,5-15%	EUR	31.12.20

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265 177	181 451	268 055	178 438

Tegevjuhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2018. aastal nii nagu ka 2017. aastal moodustatud allahindluseid.

Seotud osapooltega sõlmitud laenulepingutelt arvestati intressitulu 2018. aastal 539 879 eurot ja 2017. aastal 478 635 eurot, intresse laekus 2018. aastal 319 825 eurot ja 2017. aastal 1 276 156 eurot.

Seotud osapooltega sõlmitud laenulepingutelt arvestati intressikulu 2018. aastal 22 529 eurot ja 2017. aastal 22 529 eurot, intresse tasuti 2018. aastal 22 529 eurot ja 2017. aastal 22 529 eurot.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	236 583	564 646
Finantsinvesteeringud	62 032	8 625
Nõuded ja ettemaksed	4 030 955	2 366 856
Kokku käibevarad	4 329 570	2 940 127
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 096 921	7 117 921
Nõuded ja ettemaksed	12 975 260	13 060 612
Kinnisvarainvesteeringud	28 558 630	28 208 200
Materiaalsed põhivarad	482 748	483 099
Kokku põhivarad	49 113 559	48 869 832
Kokku varad	53 443 129	51 809 959
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 053 302	1 261 191
Võlad ja ettemaksed	400 797	450 479
Kokku lühiajalised kohustised	1 454 099	1 711 670
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	19 890 787	19 242 638
Kokku pikaajalised kohustised	19 890 787	19 242 638
Kokku kohustised	21 344 886	20 954 308
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 852 835	29 789 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 242 592	1 063 485
Kokku omakapital	32 098 243	30 855 651
Kokku kohustised ja omakapital	53 443 129	51 809 959

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	1 950 026	1 943 222
Muud äritulud	366 057	158 154
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-957 611	-869 276
Mitmesugused tegevuskulud	-199 689	-279 216
Tööjõukulud	-146 396	-100 853
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 681	-1 048
Muud ärikulud	-3 446	-327
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 007 260	850 656
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-896
Intressitulud	714 642	664 933
Intressikulud	-486 487	-445 751
Muud finantstulud ja -kulud	7 177	-5 457
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 242 592	1 063 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 242 592	1 063 485

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 007 260	850 656
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 681	1 048
Muud korrigeerimised	-350 430	-230 715
Kokku korrigeerimised	-348 749	-229 667
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	54 338	-80 114
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-47 994	82 048
Kokku rahavood äritegevusest	664 855	622 923
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 330	-13 598
Laekunud tütarettevõtjate müügist	21 000	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-896
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-45 713	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	38
Antud laenud	-4 167 545	-3 997 500
Antud laenude tagasimaksed	2 771 857	1 062 015
Laekunud intressid	475 226	345 545
Laekunud dividendid	483	414
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-946 022	-2 603 982
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 256 000	4 293 000
Saadud laenude tagasimaksed	-815 740	-843 507
Makstud intressid	-486 156	-1 260 591
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000	-5 400
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-46 896	2 183 502
Kokku rahavood	-328 063	202 443
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	564 646	362 203
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-328 063	202 443
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	236 583	564 646

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 560	256	29 789 350	29 792 166
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 063 485	1 063 485
31.12.2017	2 560	256	30 852 835	30 855 651
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-7 117 921
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				16 745 039
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017				40 482 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 242 592	1 242 592
31.12.2018	2 560	256	32 095 427	32 098 243
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				7 096 921
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				17 359 883
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018				56 555 047

Lisa 27 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse (COVID-19) mõju

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides välja kuulutatud eriolukord. Ettevõtte käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid.

Oleme hinnanud tõenäolisi riskistsenaariume, mis võivad mõjutada meie tulevasi rahavooge ja varade väärtust. Riskihinnangute ülevaatus toimub regulaarselt, kuid täna näeme peamiste riskidena tulevastel perioodidel genereeruvate rahavoogude vähenemist. Ettevõtte juhtkond on seisukohal, et rahavoogude vähenemisega ei kaasne ebakindlust ettevõtte suutlikkusele jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2020

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS LUIK	Juhatuse liige	22.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Minigert osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Minigert ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeauditori number 559

Audit Advisory OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 96

Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

22.05.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	22.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 463 809
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 894 580
Kokku	42 358 389
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	42 358 389
Kokku	42 358 389

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 463 809
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 894 580
Kokku	42 358 389
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	42 358 389
Kokku	42 358 389

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1950026	100.00%	Jah

Sidevahendid

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