

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Minigert

registrikood: 10460263

tänavatalu nimi, Parda tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Kasutusrent	16
Lisa 12 Laenukohustised	17
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Muud äritulud	19
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 19 Tööjõukulud	20
Lisa 20 Muud ärikulud	20
Lisa 21 Intressikulud	20
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	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, Kadrioru, Pirita), Tartus ja Prangli saarel.

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

Kontsern hõlmab erinevaid kinnisvaraga tegelevaid ja haldusteenused osutavaid ettevõtteid.

2019. 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	Investeerimine
Likveralex Grupp OÜ	Eesti	Konsultatsiooniteenused

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

Põhilised emettevõtte majandustegevust iseloomustavad näitajad on ära toodud alljärgnevas tabelis:

Finantssuhtarv	Valem	2019	2018
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	2,51	2,98
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused (kordades)	0,23	0,16
Võlakordaja	(Koguvõlgnevus / Varad)*100 (%)	0,38	0,40
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	2,51	2,98
Omakapitali rentaablus (ROE)	(Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital)* 100 (%)	0,04	0,04

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	959 393	789 807	2
Finantsinvesteeringud	57 472	66 241	3
Nõuded ja ettemaksed	8 541 629	11 411 851	4
Kokku käibevarad	9 558 494	12 267 899	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	44 180	3 114	7
Finantsinvesteeringud	689 661	673 593	8
Nõuded ja ettemaksed	19 557 187	16 184 775	4
Kinnisvarainvesteeringud	37 335 630	36 599 630	9
Materiaalsed põhivarad	548 681	482 748	10
Kokku põhivarad	58 175 339	53 943 860	
Kokku varad	67 733 833	66 211 759	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 867 879	2 128 302	12
Võlad ja ettemaksed	577 700	505 094	13
Kokku lühiajalised kohustised	2 445 579	2 633 396	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 138 335	19 890 787	12
Kokku pikaajalised kohustised	19 138 335	19 890 787	
Kokku kohustised	21 583 914	22 524 183	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 358 389	40 463 809	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 377 684	1 894 580	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	44 738 889	42 361 205	
Vähemusosalus	1 411 030	1 326 371	
Kokku omakapital	46 149 919	43 687 576	
Kokku kohustised ja omakapital	67 733 833	66 211 759	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 804 142	2 792 811	15
Muud äritulud	743 800	405 057	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 132 640	-1 108 462	17
Mitmesugused tegevuskulud	-449 590	-348 751	18
Tööjõukulud	-240 649	-226 191	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 109	-1 681	10
Muud ärikulud	-3 959	-343 145	20
Ärikasum (kahjum)	1 718 995	1 169 638	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	41 066	0	7
Intressitulud	1 207 346	1 295 261	
Intressikulud	-508 642	-503 526	21
Muud finantstulud ja -kulud	3 578	9 394	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 462 343	1 970 767	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 462 343	1 970 767	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 377 684	1 894 580	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	84 659	76 187	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 718 995	1 169 638	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 109	1 681	
Muud korrigeerimised	-736 000	140 460	
Kokku korrigeerimised	-733 891	142 141	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	72 829	-11 718	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	45 600	-1 726	
Kokku rahavood äritegevusest	1 103 533	1 298 335	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-68 042	-1 330	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 018 000	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-19 602	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	21 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-19 607	-116 720	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	12 006	0	
Antud laenud	-6 457 294	-8 172 045	
Antud laenude tagasimaksed	6 463 011	5 469 760	
Laekunud intressid	631 083	934 872	
Laekunud dividendid	3 880	483	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	800	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	565 037	-2 900 782	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 712 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 012 876	-2 313 740	
Makstud intressid	-486 108	-501 039	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 498 984	896 221	
Kokku rahavood	169 586	-706 226	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	789 807	1 496 033	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	169 586	-706 226	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	959 393	789 807	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 377 684	84 659	2 462 343
31.12.2019	2 560	256	44 736 073	1 411 030	46 149 919

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Minigert OÜ 2019. 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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

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

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

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

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

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

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

Sidusettevõtted

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

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse 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 müügiotol põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütar-ettevõtete varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotol põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotol põhivaradega seotud kohustused“ (mõõdetuna kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtted kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

Nõuded ja ettemaksud

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

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

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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-aastaselt 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 finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja pangakontod	959 393	789 807
Kokku raha	959 393	789 807

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	8 625	8 625
Soetamine	49 220	49 220
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	8 396	8 396
31.12.2018	66 241	66 241
Kajastatud õiglases väärtuses	66 241	66 241
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 003	-6 003
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-2 766	-2 766
31.12.2019	57 472	57 472
Kajastatud õiglases väärtuses	57 472	57 472

Aktsiate õiglased väärtused on kajastatud börsi noteeringute alusel. Lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt laekus dividende summas 3 879 eurot (2018.a. 483 eurot).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	116 449	116 449	0
Ostjatelt laekumata arved	116 449	116 449	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 451	2 451	0
Muud nõuded	27 911 795	8 354 608	19 557 187
Laenunõuded	24 500 912	7 679 323	16 821 589
Intressinõuded	3 410 883	675 285	2 735 598
Ettemaksed	14 224	14 224	0
Tulevaste perioodide kulud	14 224	14 224	0
Muud nõuded	53 897	53 897	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 098 816	8 541 629	19 557 187

	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	0
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

Nõuete alusvaluutaks on EUR, intressimäärad 3-4%

Lühiajaliste nõuete tähtajad jäävad 2020. aastasse, pikaajaliste nõuete tähtajad - 31.12.2022

Nõuded seotud osapoolte vastu vt lisa 22.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7	13 674	3 217	13 117
Üksikisiku tulumaks	0	3 415	0	3 339
Erisoodustuse tulumaks	0	650	0	260
Sotsiaalmaks	0	6 560	0	6 429
Kohustuslik kogumispension	0	177	0	177
Töötuskindlustusmaksed	0	418	0	409
Ettemaksukonto jääk	2 444		5 492	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 451	24 894	8 709	23 731

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast 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 (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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
11425105	Likveralex Grupp OÜ	Eesti	Konsultatsiooniteenused	100	100
12116021	Saguna OÜ	Eesti	Investeerimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Lars Group OÜ	3 713 828	3 713 828
Teofania OÜ	159 950	159 950
Vilipäev OÜ	596 950	596 950
Likveralex Grupp OÜ	2 300	2 300
Saguna OÜ	2 623 893	2 623 893
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 096 921	7 096 921

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Brevard OÜ	3 114		3 114
Ferro Residentsid OÜ	0	41 066	41 066
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 114	41 066	44 180

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			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
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2018	517 500	156 093	673 593
Soetamine	19 607	0	19 607
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	-3 432	-3 432
31.12.2019	537 107	152 661	689 768
Kajastatud õiglases väärtuses	0	152 661	152 661
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	537 107	0	537 107

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 kahjumi 3432 eurot (2018.a. kasumit 716 eurot).

Aruandeaastal soetati täiendavalt Baltimere Invest AS-i aktsiaid, mille eest tasuti 19 607 eur.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	36 599 630
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	736 000
31.12.2019	37 335 630

	2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 164 224	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 346 337	

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 õiglase väärtus.

Info panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on lisas 11.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2017							
Soetusmaksumus	172 873	3 340	25 062	28 402	34 699	478 509	714 483
Akumuleeritud kulum	-135 802	-537	-23 745	-24 282	-34 229	0	-194 313
Jääkmaksumus	37 071	2 803	1 317	4 120	470	478 509	520 170
Ostud ja parendused	0	0	1 330	1 330	0	0	1 330
Amortisatsioonikulu	0	-1 102	-390	-1 492	-189	0	-1 681
Muud muutused	-37 071	0	0	0	0	0	-37 071
31.12.2018							
Soetusmaksumus	0	3 340	4 205	7 545	1 885	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	482 748
Ostud ja parendused	0	0	7 242	7 242	0	60 800	68 042
Amortisatsioonikulu	0	-1 102	-818	-1 920	-189	0	-2 109
31.12.2019							
Soetusmaksumus	0	3 340	11 447	14 787	1 885	539 309	555 981
Akumuleeritud kulum	0	-2 741	-2 766	-5 507	-1 793	0	-7 300
Jääkmaksumus	0	599	8 681	9 280	92	539 309	548 681

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	2 164 224	2 152 283
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	36 999 000	36 245 000
Kokku	36 999 000	36 245 000

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenukohustised	1 215 426	1 215 426			4%-5,5%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 215 426	1 215 426					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	19 790 788	652 453	19 138 335		3 kuu EURIBOR+2,45%	EUR	31.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	19 790 788	652 453	19 138 335				
Laenukohustised kokku	21 006 214	1 867 879	19 138 335				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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				

Ettevõtte (sh kontserniettevõtte) erinevate laenukohustuste tagamiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringutele väärtuses 36 788 000 eurot.

Kohustused seotud osapoolte vastu vt lisa 22.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	247 969	247 969
Võlad töövõtjatele	27 358	27 358
Maksuvõlad	24 894	24 894
Muud võlad	105 993	105 993
Intressivõlad	105 993	105 993
Saadud ettemaksed	153 985	153 985
Muud saadud ettemaksed	153 985	153 985
Muud võlad	17 501	17 501
Kokku võlad ja ettemaksed	577 700	577 700
	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

Seotud osapooltega saldod vt lisa 22.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

2019. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud dividende.

Seisuga 31.12.2019 oleks võimalik maksta dividendideks 35 326 233 eurot, dividendimaksuga kaasneks tulumaksukulu 9 390 518 eurot.

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

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 804 142	2 792 811
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 804 142	2 792 811
Kokku müügitulu	2 804 142	2 792 811
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	2 164 224	2 152 282
Teenuste müük	639 918	640 529
Kokku müügitulu	2 804 142	2 792 811

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	736 000	389 430
Muud	7 800	15 627
Kokku muud äritulud	743 800	405 057

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 118 273	1 094 109
Muud	14 367	14 353
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 132 640	1 108 462

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	26 202	25 445
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 684	11 057
Ostetud teenused	113 044	151 311
Remondikulud	141 064	14 627
Muud	156 596	146 311
Kokku mitmesugused tegevuskulud	449 590	348 751

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	180 165	169 328
Sotsiaalmaksud	60 484	56 863
Kokku tööjõukulud	240 649	226 191
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	7
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	326 000
Muud	3 959	17 145
Kokku muud ärikulud	3 959	343 145

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	508 642	503 526
Kokku intressikulud	508 642	503 526

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	191 003	0	758 635	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 192 271	610 316	14 354 444	546 626

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Laenud	0	460 425	10%	EUR	30.06.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenud	1 133 000	597 500	3,5-4%	EUR	31.12.2022

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	278 520	200 659	265 177	181 451

Tegevjuhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2019. aastal nii nagu ka 2018. aastal moodustatud allahindluseid.

Seotud osapooltega sõlmitud laenulepingutelt arvestati intressitulu 2019. aastal 513 567 eurot ja 2018. aastal 539 879 eurot, intresse laekus 2019. aastal 173 070 eurot ja 2018. aastal 319 825 eurot.

Seotud osapooltega sõlmitud laenulepingutelt arvestati intressikulu 2019. aastal 22 529 eurot ja 2018. aastal 22 529 eurot, intresse tasuti 2019. aastal 22 529 eurot ja 2018. aastal 22 529 eurot.

Lisa 23 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 tulevase 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.

Bilansipäevajärgselt on võõrandatud väiksemaid kinnisvarainvesteeringuid ning investeeritud olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendamisse.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	365 134	236 583
Finantsinvesteeringud	53 377	62 032
Nõuded ja ettemaksed	3 489 451	4 030 955
Kokku käibevarad	3 907 962	4 329 570
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 137 987	7 096 921
Nõuded ja ettemaksed	13 433 158	12 975 260
Kinnisvarainvesteeringud	29 193 630	28 558 630
Materiaalsed põhivarad	548 681	482 748
Kokku põhivarad	50 313 456	49 113 559
Kokku varad	54 221 418	53 443 129
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 067 879	1 053 302
Võlad ja ettemaksed	486 429	400 797
Kokku lühiajalised kohustised	1 554 308	1 454 099
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	19 138 335	19 890 787
Kokku pikaajalised kohustised	19 138 335	19 890 787
Kokku kohustised	20 692 643	21 344 886
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 095 427	30 852 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 430 532	1 242 592
Kokku omakapital	33 528 775	32 098 243
Kokku kohustised ja omakapital	54 221 418	53 443 129

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	1 926 412	1 950 026
Muud äritulud	637 577	366 057
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-987 804	-957 611
Mitmesugused tegevuskulud	-225 093	-199 689
Tööjõukulud	-152 271	-146 396
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 109	-1 681
Muud ärikulud	-1 556	-3 446
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 195 156	1 007 260
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	41 066	0
Intressitulud	677 027	714 642
Intressikulud	-483 668	-486 487
Muud finantstulud ja -kulud	951	7 177
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 430 532	1 242 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 430 532	1 242 592

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 195 156	1 007 260
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 109	1 681
Muud korrigeerimised	-635 000	-350 430
Kokku korrigeerimised	-632 891	-348 749
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	37 815	54 338
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	86 186	-47 994
Kokku rahavood äritegevusest	686 266	664 855
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-68 042	-1 330
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	21 000
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-45 713
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	6 003	0
Antud laenud	-1 418 000	-4 167 545
Antud laenude tagasimaksed	1 850 120	2 771 857
Laekunud intressid	290 699	475 226
Laekunud dividendid	3 603	483
Kokku rahavood investeerimistegevusest	664 383	-946 022
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 256 000
Saadud laenude tagasimaksed	-737 876	-815 740
Makstud intressid	-484 222	-486 156
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 222 098	-46 896
Kokku rahavood	128 551	-328 063
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	236 583	564 646
Raha ja raha ekvivalentide muutus	128 551	-328 063
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	365 134	236 583

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 560	256	30 852 835	30 855 651
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 430 532	1 430 532
31.12.2019	2 560	256	33 525 959	33 528 775
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				7 096 921
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				18 307 035
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				58 932 731

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2021

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS LUIK	Juhatuse liige	04.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Minigert osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Minigert ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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 arvamuse 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 arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime 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

04.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	04.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 358 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 377 684
Kokku	44 736 073
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	44 736 073
Kokku	44 736 073

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 358 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 377 684
Kokku	44 736 073
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	44 736 073
Kokku	44 736 073

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1926412	100.00%	Jah

Sidevahendid

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