

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Minigert

registrikood: 10460263

tänavanimi, maja number: Parda tn 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

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	21
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

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 ning sidusettevõtted Brevard OÜ, Ferro Residentsid OÜ.

Kontsern hõlmab erinevaid kinnisvaraga tegelevaid ja haldusteenused osutavaid ettevõtteid.

2020. aastal tegeles Minigert OÜ olemasolevate kinnisvaraobjektide arendamisega, haldamisega ning rentimisega. Samuti oli üheks eesmärgiks objektide pikaajalise turuväärtuse säilitamine. Järgnevatel majandusaastatel plaanitakse jätkata samade tegevustega.

2019. aasta lõpus kinnitatud uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja selle levik Eestisse on avaldanud mõju paljude ettevõtete majandustegevusele. Eesti 2020. aasta majanduslangus (-2,9%) oli kaks korda väiksem kui ELis keskmiselt ja jäi sarnaselt paljude teiste riikidega algselt prognoositust väiksemaks. Koroonaviiruse levikuga seotud majandusele avalduva mõju leevendamiseks on võetud vastu ulatuslikud majandusmeetmed ning käivitunud on vaksineerimisprogramm, mis peaks tooma leevendust viiruskriisile ja aitama kohaneda majandusel koroonaviirusega. Piirangute järkjärgulise vähendamise korral oodatakse, et Eesti majandus hakkab 2021. aastal kriisist taastuma.

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 emaettevõtte majandustegevust iseloomustavad näitajad on ära toodud alljärgnevas tabelis:

Finantssuhtarv	Valem	2020	2019
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	2,29	2,51
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused (kordades)	0,25	0,23
Võlakordaja	(Koguvõlgnevus / Varad)*100 (%)	0,37	0,38
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	2,29	2,51
Omakapitali rentaablus (ROE)	(Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital)* 100 (%)	0,03	0,04

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 041 043	959 393	2
Finantsinvesteeringud	0	57 472	3
Nõuded ja ettemaksed	10 565 856	8 541 629	4
Kokku käibevarad	11 606 899	9 558 494	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	55 640	44 180	
Finantsinvesteeringud	450 006	689 661	8
Nõuded ja ettemaksed	18 867 670	19 557 187	4
Kinnisvarainvesteeringud	37 065 000	37 335 630	9
Materiaalsed põhivarad	613 735	548 681	10
Kokku põhivarad	57 052 051	58 175 339	
Kokku varad	68 658 950	67 733 833	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 917 342	1 867 879	12
Võlad ja ettemaksed	472 724	577 700	13
Kokku lühiajalised kohustised	2 390 066	2 445 579	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 418 781	19 138 335	12
Kokku pikaajalised kohustised	18 418 781	19 138 335	
Kokku kohustised	20 808 847	21 583 914	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 736 073	42 358 389	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 645 407	2 377 684	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	46 384 296	44 738 889	
Vähemusosalus	1 465 807	1 411 030	
Kokku omakapital	47 850 103	46 149 919	
Kokku kohustised ja omakapital	68 658 950	67 733 833	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 518 447	2 804 142	15
Muud äritulud	290 813	743 800	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-860 515	-1 132 640	17
Mitmesugused tegevuskulud	-341 456	-449 590	18
Tööjõukulud	-280 875	-240 649	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 052	-2 109	10
Muud ärikulud	-209 312	-3 959	20
Ärikasum (kahjum)	1 115 050	1 718 995	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11 460	41 066	7
Intressitulud	1 198 020	1 207 346	
Intressikulud	-482 244	-508 642	21
Muud finantstulud ja -kulud	-142 102	3 578	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 700 184	2 462 343	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 700 184	2 462 343	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 645 407	2 377 684	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	54 777	84 659	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 115 050	1 718 995	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 052	2 109	
Muud korrigeerimised	-79 370	-736 000	
Kokku korrigeerimised	-77 318	-733 891	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-45 021	72 829	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-127 345	45 600	
Kokku rahavood äritegevusest	865 366	1 103 533	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-67 106	-68 042	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	350 000	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-19 607	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	12 006	
Antud laenud	-2 133 000	-6 457 294	
Antud laenude tagasimaksed	1 694 918	6 463 011	
Laekunud intressid	313 874	631 083	
Laekunud dividendid	0	3 880	
Muud laekumised investeerimistegevusest	198 233	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	356 919	565 037	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-670 091	-1 012 876	
Makstud intressid	-469 544	-486 108	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 140 635	-1 498 984	
Kokku rahavood	81 650	169 586	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	959 393	789 807	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	81 650	169 586	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 041 043	959 393	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 645 407	54 777	1 700 184
31.12.2020	2 560	256	46 381 480	1 465 807	47 850 103

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Minigert OÜ 2020. 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 ülimuslikkuse printsiipidest.

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

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 usaldusväärset hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärset 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 müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütar-ettevõtete varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiootel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiootel põhivaradega seotud kohustused“ (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 ettemaksed

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

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-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused". 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 1200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1200 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Hoonestusõigus 1%

Ehitised ja rajatised 2-10%

Muud masinad ja seadmed 15-40%

Muu inventar ja IT seadmed 20-40%

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

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

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks

bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni. Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

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

Tarkvara 20-40%

Kliendinimekirjad 33%

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

Edasisel kajastamisel mõeldakse 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 kajastatakse 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 tuletisinstrumendid, 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 ettevõttel 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80). Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendina välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapäraselt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja pangakontod	1 041 043	959 393
Kokku raha	1 041 043	959 393

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	66 241	66 241
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 003	-6 003
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-2 766	-2 766
31.12.2019	57 472	57 472
Kajastatud õiglases väärtuses	57 472	57 472
Müük müügihinnas või lunastamine	-51 194	-51 194
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-6 278	-6 278
31.12.2020	0	0

Aktsiate õiglased väärtused on kajastatud börsi noteeringute alusel. Lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt laekus dividendide summas 0 eurot (2019.a. 3 879 eurot).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	164 272	164 272	0	
Ostjatelt laekumata arved	164 272	164 272	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 301	1 301	0	5
Muud nõuded	29 201 484	10 333 814	18 867 670	
Laenunõuded	24 928 994	9 367 405	15 561 589	
Intressinõuded	4 272 490	966 409	3 306 081	
Ettemaksed	13 784	13 784	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 784	13 784	0	
Muud nõuded	52 685	52 685	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 433 526	10 565 856	18 867 670	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	5
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	

Nõuete alusvaluutaks on EUR, intressimäärad 3-14%

Lühiajaliste nõuete tähtajad jäävad 2021. aastasse, pikaajaliste nõuete tähtajad - 31.12.2023

Nõuded seotud osapoolte vastu vt lisa 22.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7	13 652	7	13 674
Üksikisiku tulumaks	0	3 656	0	3 415
Erisoodustuse tulumaks	0	241	0	650
Sotsiaalmaks	0	6 870	0	6 560
Kohustuslik kogumispension	0	202	0	177
Töötuskindlustusmaksed	0	437	0	418
Ettemaksukonto jääk	1 294		2 444	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 301	25 058	2 451	24 894

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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	31.12.2019	31.12.2020
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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Brevard OÜ	3 114	0	3 114
Ferro Residentsid OÜ	41 066	11 460	52 526
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	44 180	11 460	55 640

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2018	517 500	156 093	673 593
Soetamine	19 500	0	19 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	-3 432	-3 432
31.12.2019	537 000	152 661	689 661
Kajastatud õiglases väärtuses	0	152 661	152 661
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	537 000	0	537 000
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2019	537 000	152 661	689 661
Müük müügihinnas või lunastamine		-143 026	-143 026
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-86 994	-9 635	-96 629
31.12.2020	450 006	0	450 006
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	450 006	0	450 006

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. Võlakirjad lunastati ennetähtaegselt 30.10.2020.a.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	37 335 630
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-135 630
Müügid	-135 000
31.12.2020	37 065 000

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 961 679	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-991 421	

Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatute ekspertide hinnangut.

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

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

Ekspertid on hindamisel kasutatud järgmisi olulisi eeldusi:

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

Juhtkond juhib lugeja tähelepanu asjaolule, et õiglase väärtuse määramist, mille puhul kasutatakse nüüdsväärtuse 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
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	3 340	4 205	7 545	1 885	478 509	487 939
Akumuleeritud kulum	-1 639	-1 948	-3 587	-1 604	0	-5 191
Jääkmaksumus	1 701	2 257	3 958	281	478 509	482 748
Ostud ja parendused	0	7 242	7 242	0	60 800	68 042
Amortisatsioonikulu	-1 102	-818	-1 920	-189	0	-2 109
31.12.2019						
Soetusmaksumus	3 340	11 447	14 787	1 885	539 309	555 981
Akumuleeritud kulum	-2 741	-2 766	-5 507	-1 793	0	-7 300
Jääkmaksumus	599	8 681	9 280	92	539 309	548 681
Ostud ja parendused	0	1 415	1 415	0	65 690	67 105
Amortisatsioonikulu	-599	-1 360	-1 959	-92	0	-2 051
31.12.2020						
Soetusmaksumus	3 340	12 862	16 202	0	604 999	621 201
Akumuleeritud kulum	-3 340	-4 126	-7 466	0	0	-7 466
Jääkmaksumus	0	8 736	8 736	0	604 999	613 735

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	2 169 840	2 164 224
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	37 065 000	36 999 000
Kokku	37 065 000	36 999 000

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	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	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	1 215 426	1 215 426					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	19 120 697	701 916	18 418 781		6 kuu Euribor+2,5	EUR	31.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	19 120 697	701 916	18 418 781				
Laenukohustised kokku	20 336 123	1 917 342	18 418 781				
	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				

Ettevõtte (sh kontserniettevõtte) erinevate laenukohustuste tagamiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringutele väärtuses 36 503 000 eurot.

Kohustused seotud osapoolte vastu vt lisa 22.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	141 547	141 547	
Võlad töövõtjatele	30 157	30 157	
Maksuvõlad	25 058	25 058	5
Saadud ettemaksed	141 642	141 642	
Muud saadud ettemaksed	141 642	141 642	
Muud võlad	134 320	134 320	
Kokku võlad ja ettemaksed	472 724	472 724	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	247 969	247 969	
Võlad töövõtjatele	27 358	27 358	
Maksuvõlad	24 894	24 894	5
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	

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

2020. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud dividende.

Seisuga 31.12.2020 oleks võimalik maksta dividendideks 36 641 369 eurot, dividendimaksega kaasneks tulumaksukulu 9 390 518 eurot.

Seisuga 31.12.2019 oleks võimalik maksta dividendideks 35 326 233 eurot, dividendimaksega kaasneks tulumaksukulu 9 740 111 eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 518 447	2 804 142
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 518 447	2 804 142
Kokku müügitulu	2 518 447	2 804 142
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 961 679	2 164 224
Teenuste müük	556 768	639 918
Kokku müügitulu	2 518 447	2 804 142

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	215 000	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	64 370	736 000
Muud	11 443	7 800
Kokku muud äritulud	290 813	743 800

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	846 690	1 118 273
Muud	13 825	14 367
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	860 515	1 132 640

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	27 324	26 202
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 684	12 684
Ostetud teenused	147 018	113 044
Remondikulud	47 929	141 064
Muud	106 501	156 596
Kokku mitmesugused tegevuskulud	341 456	449 590

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	210 229	180 165
Sotsiaalmaksud	70 646	60 484
Kokku tööjõukulud	280 875	240 649
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	7
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	200 000	0
Muud	9 312	3 959
Kokku muud ärikulud	209 312	3 959

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	482 244	508 642
Kokku intressikulud	482 244	508 642

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	0	191 003	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 238 062	565 058	15 192 271	610 316

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Laenud	0	187 600	10%	EUR	30.06.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenud	460 000	227 600	3,5-4%	EUR	31.12.2022

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	253 450	173 355	278 520	200 659

Tegevjuhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2020. aastal nii nagu ka 2019. aastal moodustatud allahindluseid.

Seotud osapooltega sõlmitud laenulepingutelt arvestati intressitulu 2020. aastal 489 643 eurot ja 2019. aastal 513 567 eurot, intresse laekus 2020. aastal 12 038 eurot ja 2019. aastal 173 070 eurot.

Seotud osapooltega sõlmitud laenulepingutelt arvestati intressikulu 2020. aastal 22 529 eurot ja 2019. aastal 22 529 eurot, intresse tasuti 2020. aastal 22 529 eurot ja 2019. aastal 22 529 eurot.

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäevajärgselt on soetatud ja võõrandatud väiksemaid kinnisvarainvesteeringuid ning investeeritud olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendamisse.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	371 946	365 134
Finantsinvesteeringud	0	53 377
Nõuded ja ettemaksed	3 034 240	3 489 451
Kokku käibevarad	3 406 186	3 907 962
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 149 447	7 137 987
Nõuded ja ettemaksed	14 084 578	13 433 158
Kinnisvarainvesteeringud	29 093 000	29 193 630
Materiaalsed põhivarad	613 735	548 681
Kokku põhivarad	50 940 760	50 313 456
Kokku varad	54 346 946	54 221 418
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 117 342	1 067 879
Võlad ja ettemaksed	368 264	486 429
Kokku lühiajalised kohustised	1 485 606	1 554 308
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	18 418 781	19 138 335
Kokku pikaajalised kohustised	18 418 781	19 138 335
Kokku kohustised	19 904 387	20 692 643
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 525 959	32 095 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)	913 784	1 430 532
Kokku omakapital	34 442 559	33 528 775
Kokku kohustised ja omakapital	54 346 946	54 221 418

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	1 639 401	1 926 412
Muud äritulud	260 813	637 577
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-724 378	-987 804
Mitmesugused tegevuskulud	-173 573	-225 093
Tööjõukulud	-192 811	-152 271
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 052	-2 109
Muud ärikulud	-1 309	-1 556
Kokku ärikasum (-kahjum)	806 091	1 195 156
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11 460	41 066
Intressitulud	591 184	677 027
Intressikulud	-467 847	-483 668
Muud finantstulud ja -kulud	-27 104	951
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	913 784	1 430 532
Aruandeaasta kasum (kahjum)	913 784	1 430 532

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	806 091	1 195 156
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 052	2 109
Muud korrigeerimised	-249 370	-635 000
Kokku korrigeerimised	-247 318	-632 891
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 992	37 815
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-116 468	86 186
Kokku rahavood äritegevusest	425 313	686 266
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-67 106	-68 042
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	350 000	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	51 194	6 003
Antud laenud	-460 000	-1 418 000
Antud laenude tagasimaksed	749 085	1 850 120
Laekunud intressid	98 961	290 699
Laekunud dividendid	0	3 603
Kokku rahavood investeerimistegevusest	722 134	664 383
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-670 091	-737 876
Makstud intressid	-469 544	-484 222
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 140 635	-1 222 098
Kokku rahavood	6 812	128 551
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	365 134	236 583
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 812	128 551
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	371 946	365 134

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 560	256	32 095 427	32 098 243
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				44 738 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	913 784	913 784
31.12.2020	2 560	256	34 439 743	34 442 559
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-7 096 921
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				18 959 003
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				46 304 641

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2022

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS LUIK	Juhatuse liige	14.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Minigert osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Minigert ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 arvestuseksperptide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

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 arvamusele. 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 arvamus 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

14.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	14.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 736 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 645 407
Kokku	46 381 480
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 381 480
Kokku	46 381 480

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 736 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 645 407
Kokku	46 381 480
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 381 480
Kokku	46 381 480

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1639401	100.00%	Jah

Sidevahendid

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