

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Minigert

registrikood: 10460263

tänava/talu nimi, Parda tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

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

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

Kontsern hõlmab erinevaid kinnisvaraga tegelevaid ja haldusteenused osutavaid ettevõtteid.

Aastatel 2021 - 2023 on Minigert OÜ soetanud ja võõrandanud kinnisvara, investeerinud kinnisvarainvesteeringute parendamisse. Tegeldud on olemasolevate kinnisvaraobjektide arendamisega, haldamisega ning rentimisega. Aruande koostamise kuupäeva seisuga plaanitakse järgnevatel majandusaastatel jätkata samade tegevustega. Samuti on üheks eesmärgiks objektide pikaajalise turuväärtuse säilitamine.

Bilansipäevajärgselt on suurendatud tütarettevõtete Bettymaja OÜ ning Karu ja Roosa OÜ osakapitali mitterahalise sissemaksega ning võõrandatud on sidusettevõtte Ferro Residentsid OÜ osalus.

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	Investeering
Likveralex Grupp OÜ	Eesti	Konsultatsiooniteenused
Karu ja Roosa OÜ	Eesti	Kinnisvara
Bettymaja OÜ	Eesti	Kinnisvara

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	2021	2020
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	1,25	2,29
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused (kordades)	0,06	0,25
Võlakordaja	(Koguvõlgnevus / Varad)*100 (%)	0,35	0,37
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	1,25	2,29
Omakapitali rentaaalus (ROE)	(Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital)* 100 (%)	0,04	0,03

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 087 591	1 041 043	2
Finantsinvesteeringud	3 458	0	
Nõuded ja ettemaksed	9 426 540	10 565 856	3
Kokku käibevarad	10 517 589	11 606 899	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	55 047	55 640	6
Finantsinvesteeringud	1 124 877	450 006	7
Nõuded ja ettemaksed	19 181 616	18 867 670	3
Kinnisvarainvesteeringud	38 510 895	37 065 000	8
Materiaalsed põhivarad	1 319 152	613 735	9
Kokku põhivarad	60 191 587	57 052 051	
Kokku varad	70 709 176	68 658 950	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 868 134	1 917 342	11
Võlad ja ettemaksed	758 702	472 724	12
Kokku lühiajalised kohustised	2 626 836	2 390 066	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 942 711	18 418 781	11
Kokku pikaajalised kohustised	17 942 711	18 418 781	
Kokku kohustised	20 569 547	20 808 847	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 381 480	44 736 073	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 198 959	1 645 407	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	48 583 255	46 384 296	
Vähemusosalus	1 556 374	1 465 807	
Kokku omakapital	50 139 629	47 850 103	
Kokku kohustised ja omakapital	70 709 176	68 658 950	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 544 511	2 518 447	14
Muud äritulud	941 284	290 813	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 011 648	-860 515	16
Mitmesugused tegevuskulud	-433 953	-341 456	17
Tööjõukulud	-256 121	-280 875	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 733	-2 052	9
Muud ärikulud	-12 604	-209 312	19
Ärikasum (kahjum)	1 768 736	1 115 050	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-593	11 460	6
Intressitulud	1 095 303	1 198 020	
Intressikulud	-453 449	-482 244	20
Muud finantstulud ja -kulud	-120 471	-142 102	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 289 526	1 700 184	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 289 526	1 700 184	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 198 959	1 645 407	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	90 567	54 777	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 768 736	1 115 050	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 733	2 052	9
Muud korrigeerimised	-750 424	-79 370	
Kokku korrigeerimised	-747 691	-77 318	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-47 243	-45 021	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	243 244	-127 345	
Kokku rahavood äritegevusest	1 217 046	865 366	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-708 151	-67 106	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-761 436	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	250 000	350 000	
Antud laenud	-3 493 867	-2 133 000	
Antud laenude tagasimaksed	3 937 892	1 694 918	
Laekunud intressid	423 061	313 874	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	665 466	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	-344 210	198 233	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-31 245	356 919	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-708 278	-670 091	
Makstud intressid	-430 507	-469 544	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-468	-1 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 139 253	-1 140 635	
Kokku rahavood	46 548	81 650	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 041 043	959 393	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	46 548	81 650	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 087 591	1 041 043	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 198 959	90 567	2 289 526
31.12.2021	2 560	256	48 580 439	1 556 374	50 139 629

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Minigert OÜ 2021. 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 tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

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

Minigert OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad tütaretevõtted Lars Group OÜ, Teofania OÜ, Saguna OÜ, Likveralex Grupp OÜ, Vilipäev OÜ, Ekspressmaja OÜ, Bettymaja OÜ, Karu ja Roosa 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 õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

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

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

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

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 õiglase väärtuse 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 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 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 akumuliseeritud 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 dividende 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 omapärast 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.

Seotud osapooled

Minigert OÜ konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- tütar- ja sidusettevõtted;
- tegevjuhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud ja nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha ja pangakontod	1 087 591	1 041 043
Kokku raha	1 087 591	1 041 043

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	127 006	127 006	0	
Ostjatelt laekumata arved	127 006	127 006	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 149	25 149	0	4
Laenunõuded	23 404 884	7 935 795	15 469 089	
Muud nõuded	4 905 253	1 192 726	3 712 527	
Intressinõuded	4 905 253	1 192 726	3 712 527	
Ettemaksed	93 959	93 959	0	
Tulevaste perioodide kulud	93 959	93 959	0	
Muud nõuded	51 905	51 905	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 608 156	9 426 540	19 181 616	

	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	4
Laenunõuded	24 928 994	9 367 405	15 561 589	
Muud nõuded	4 272 490	966 409	3 306 081	
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	

Nõuete alusvaluutaks on EUR, intressimäärad 3-14%

Lühiajaliste nõuete tähtajad jäävad 2022. aastasse, pikaajaliste nõuete tähtajad - 31.12.2023.a. Bilansipäevajärgselt on lühiajaliste nõuete tähtaegu aasta võrra pikendatud.

Nõuded seotud osapoolte vastu vt lisa 21.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	20 384	4 705	7	13 652
Üksikisiku tulumaks		3 198	0	3 656
Erisoodustuse tulumaks		769	0	241
Sotsiaalmaks		5 736	0	6 870
Kohustuslik kogumispension		102	0	202
Töötuskindlustusmaksed		359	0	437
Ettemaksukonto jääk	4 765		1 294	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 149	14 869	1 301	25 058

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

Vt lisa 3 ja 12.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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
16379711	Bettymaja OÜ	Eesti	Kinnisvara	0	100
16379680	Karu ja Roosa OÜ	Eesti	Kinnisvara	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	31.12.2021
Lars Group OÜ	3 713 828	0	3 713 828
Teofania OÜ	159 950	0	159 950
Vilipäev OÜ	596 950	0	596 950
Likveralex Grupp OÜ	2 300	0	2 300
Saguna OÜ	2 623 893	0	2 623 893
Bettymaja OÜ	0	2 500	2 500
Karu ja Roosa OÜ	0	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 096 921	5 000	7 101 921

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Bettymaja OÜ	100	02.12.2021	2 500
Karu ja Roosa OÜ	100	02.12.0021	2 500

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Brevard OÜ	3 114	0	3 114
Ferro Residentsid OÜ	52 526	-593	51 933
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	55 640	-593	55 047

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aksiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2019	537 000	152 661	689 661
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-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

			Kokku
	Aksiad ja osad		
31.12.2020	450 006		450 006
Soetamine	1 124 877		1 124 877
Müük müügihinnas või lunastamine	-450 006		-450 006
31.12.2021	1 124 877		1 124 877
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 124 877		1 124 877

Soetatud on Wraith Invest OÜ 6,27% osalus, aruandekuupäevajärgselt on investeeringut suurendatud.

Lisa 8 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
Ostud ja parendused	761 436
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	915 459
Müügid	-231 000
31.12.2021	38 510 895

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 965 934	1 961 679
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 144 099	-991 421

Õiglase väärtuse mõõtmisel on kasutatud sõltumatute ekspertide hinnangut.

Elukondliku kinnisvara hindamisel on vara turuväärtuse leidmiseks kasutatud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS

875 vastavõrdlusmeetodit (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 lisa 11.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	3 340	12 862	16 202	0	604 999	621 201
Akumuleeritud kulum	-3 340	-4 126	-7 466	0		-7 466
Jääkmaksumus	0	8 736	8 736	0	604 999	613 735
Ostud ja parendused	1 815	3 030	4 845	0	703 305	708 150
Amortisatsioonikulu	-599	-2 134	-2 733	0	0	-2 733
31.12.2021						
Soetusmaksumus	1 815	15 892	17 707	0	1 308 304	1 326 011
Akumuleeritud kulum	-599	-6 260	-6 859	0	0	-6 859
Jääkmaksumus	1 216	9 632	10 848	0	1 308 304	1 319 152

Lõpetamata projektide valmimine ja kasutuselevõtt on planeeritud aastatel 2022-2023.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	1 965 934	2 169 840
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	37 003 000	37 065 000

Kokku	37 003 000	37 065 000
--------------	-------------------	-------------------

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	1 215 426	1 215 426					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	18 595 419	652 708	17 942 711		6 kuu Euribor+1,95	EUR	18.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	18 595 419	652 708	17 942 711				
Laenukohustised kokku	19 810 845	1 868 134	17 942 711				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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				

Ettevõtte (sh kontserniettevõtte) erinevate laenukohustuste tagamiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringutele väärtuses 37 248 000 eurot.

Bilansipäevajärgselt on lühiajaliste laenude tähtaeg pikendatud kuni 31.12.2023.a.

Kohustused seotud osapoolte vastu vt lisa 21.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	428 568	428 568	
Võlad töövõtjatele	29 924	29 924	
Maksuvõlad	14 869	14 869	4
Saadud ettemaksed	129 265	129 265	
Muud saadud ettemaksed	129 265	129 265	
Intressivõlad	151 303	151 303	
Muud võlad	4 773	4 773	
Kokku võlad ja ettemaksed	758 702	758 702	

	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	4
Saadud ettemaksed	141 642	141 642	
Muud saadud ettemaksed	141 642	141 642	
Intressivõlad	128 362	128 362	
Muud võlad	5 958	5 958	
Kokku võlad ja ettemaksed	472 724	472 724	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientidelt saadud üüri tagatisraha.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

2021. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud dividende.

Seisuga 31.12.2021 oleks võimalik maksta dividendideks 38 378 547 eurot, dividendimaksega kaasneks tulumaksukulu 10 201 892 eurot.

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

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 544 511	2 518 447
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 544 511	2 518 447
Kokku müügitulu	2 544 511	2 518 447
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 965 934	1 961 679
Teenuste müük	568 977	556 768
Muud müügitulud	9 600	0
Kokku müügitulu	2 544 511	2 518 447

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	15 250	215 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	921 000	64 370
Muud	5 034	11 443
Kokku muud äritulud	941 284	290 813

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	994 557	846 690
Muud	17 091	13 825
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 011 648	860 515

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	26 268	27 324
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 684	12 684
Ostetud teenused	163 185	147 018
Muud	231 816	154 430
Kokku mitmesugused tegevuskulud	433 953	341 456

Ostetud teenused - professionaalsete teenuste kulud.
Muud - remondikulud, bürookulud, kindlustusmaksed.

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	191 765	210 229
Sotsiaalmaksud	64 356	70 646
Kokku tööjõukulud	256 121	280 875
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	200 000
Muud	12 604	9 312
Kokku muud ärikulud	12 604	209 312

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	453 449	482 244
Kokku intressikulud	453 449	482 244

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 250 936	2 153 485
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 250 936	2 153 485
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	415 426	415 426
Kokku laenukohustised	415 426	415 426
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	233 416	149 632
Kokku võlad ja ettemaksed	233 416	149 632

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 493 040	14 084 577
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 493 040	14 084 577

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	187 600	0	187 600	0	8 635
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 536 089	460 000	40 000	13 956 089	481 008
Kokku antud laenud	13 723 689	460 000	227 600	13 956 089	489 643

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 956 089	75 000	1 000 000	13 031 089	479 772
Kokku antud laenud	13 956 089	75 000	1 000 000	13 031 089	479 772

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	415 426	415 426	22 529
Kokku laenukohustised	415 426	415 426	22 529

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	415 426	415 426	22 529
Kokku laenukohustised	415 426	415 426	22 529

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 974	173 355
Kokku müüdud	155 974	173 355

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280 363	253 450
Kokku ostetud	280 363	253 450

Tegevjuhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2021. aastal nii nagu ka 2020. aastal moodustatud allahindluseid.

Laenude alusvaluuta on EUR. Antud laenude intressimäärad on vahemikus 3,5-4% ja saadud laenude intressimäärad on vahemikus 5-5,5%. Saadud laenude tagastustähtajaks on 31.12.2022.a.

Lühiajaliste nõuete tähtaeg on 31.12.2022 ja pikaajaliste nõuete on tähtaeg 31.12.2024

Aruande koostamise hetkeks on saadud laenude tagastustähtaeg ja lühiajaliste nõuete tähtaeg aasta võrra pikendatud.

Seotud osapooltele müüdüd teenusteks on ruumide rent ja rendiga seotud teenused.

Seotud osapooltelt ostetud teenusteks on kinnisvara halduse ja hooldusega seotud teenused ning IT tugiteenus.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäevajärgselt on soetatud ja võõrandatud kinnisvarainvesteeringuid ning investeeritud olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendamisse.

Tütarettevõtete Bettymaja OÜ ning Karu ja Roosa OÜ osakapitali on suurendatud mitterahalise sissemaksega ning võõrandatud on sidusettevõtte Ferro Residentsid OÜ 35% osalus.

Pärast aruandekuupäeva on pikendatud antud laenude ja saadud laenude tähtaegu. Aastaruande koostamise hetkel on lühiajaliste antud laenude ja saadud laenude tagastustähtaeg 31.12.2023.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	102 394	371 946
Nõuded ja ettemaksed	2 015 222	3 034 240
Kokku käibevarad	2 117 616	3 406 186
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 153 854	7 149 447
Nõuded ja ettemaksed	14 493 040	14 084 578
Kinnisvarainvesteeringud	30 248 895	29 093 000
Materiaalsed põhivarad	1 319 152	613 735
Kokku põhivarad	53 214 941	50 940 760
Kokku varad	55 332 557	54 346 946
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 068 134	1 117 342
Võlad ja ettemaksed	625 245	368 264
Kokku lühiajalised kohustised	1 693 379	1 485 606
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	17 942 711	18 418 781
Kokku pikaajalised kohustised	17 942 711	18 418 781
Kokku kohustised	19 636 090	19 904 387
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 439 743	33 525 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 253 908	913 784
Kokku omakapital	35 696 467	34 442 559
Kokku kohustised ja omakapital	55 332 557	54 346 946

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	1 624 159	1 639 401
Muud äritulud	831 284	260 813
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-858 851	-724 378
Mitmesugused tegevuskulud	-266 546	-173 573
Tööjõukulud	-172 770	-192 811
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 733	-2 052
Muud ärikulud	-3 066	-1 309
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 151 477	806 091
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-593	11 460
Intressitulud	532 940	591 184
Intressikulud	-429 449	-467 847
Muud finantstulud ja -kulud	-467	-27 104
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 253 908	913 784
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 253 908	913 784

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 151 477	806 091
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 733	2 052
Muud korrigeerimised	-645 940	-249 370
Kokku korrigeerimised	-643 207	-247 318
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-57 363	-16 992
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	238 247	-116 468
Kokku rahavood äritegevusest	689 154	425 313
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-708 151	-67 106
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-575 895	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	250 000	350 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	51 194
Antud laenud	-75 000	-460 000
Antud laenude tagasimaksed	1 226 020	749 085
Laekunud intressid	68 573	98 961
Kokku rahavood investeerimistegevusest	180 547	722 134
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-708 278	-670 091
Makstud intressid	-430 507	-469 544
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-468	-1 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 139 253	-1 140 635
Kokku rahavood	-269 552	6 812
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	371 946	365 134
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-269 552	6 812
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102 394	371 946

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 560	256	33 525 959	33 528 775
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 253 908	1 253 908
31.12.2021	2 560	256	35 693 651	35 696 467
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-7 101 921
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				19 988 710
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021				48 583 256

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.11.2023

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS LUIK	Juhatuse liige	30.11.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Minigert osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Minigert ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 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, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2021 kajastab ettevõtte oma konsolideeritud bilansis laenu- ja intressinõudeid kokku summas 28 310 137 eurot (lisa 3). Tuginedes läbi viidud auditi protseduuridele, oleme tuvastanud laenu- ja intressinõuete allahindluse vajaduse summas 563 203 eurot. Juhul, kui allahindlus oleks kajastatud, väheneksid ettevõtte konsolideeritud varad antud summa võrra ning aruandeaasta puhaskasum väheneks antud summa võrra. Lisaks oleme tuvastanud laenu- ja intressinõuded, mille osas võib esineda võimalik mittelaekumine ja allahindluse vajadus kokku summas 1 692 201 eurot. Juhul, kui antud nõuded ei laekuks, siis ettevõtte konsolideeritud varad väheneksid antud summa võrra ning aruandeaasta puhaskasum väheneks antud summa võrra.

Seisuga 31.12.2021 kajastab ettevõtte oma konsolideeritud bilansis pikaajalisi finantsinvesteeringuid kokku summas 1 124 877 eurot (vt lisa 7). Tuginedes läbi viidud auditi protseduuridele oleme tuvastanud finantsinvesteeringu väärtuse languse ja allahindluse vajaduse summas 155 963 eurot. Juhul, kui allahindlus oleks kajastatud, siis ettevõtte konsolideeritud varad väheneksid antud summa võrra ja aruandeaasta puhaskasum väheneks antud summa võrra.

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 arvestuseksperide 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 lahknab 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 nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” on vajadus allahindluste järele ning kui allahindlused oleksid teostatud, oleksid finantsandmed erinevad esitatud andmetest ning tegevusaruandes välja toodud suhtarvud oleksid erinevad.

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 auditiprotseduure 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 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 märkimisväärset 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

Auditoortevõtja tegevusloa number 96

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

30.11.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Minigert (registrikood: 10460263) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	30.11.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 381 480
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 198 959
Kokku	48 580 439
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	48 580 439
Kokku	48 580 439

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 381 480
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 198 959
Kokku	48 580 439
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	48 580 439
Kokku	48 580 439

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1624159	100.00%	Jah

Sidevahendid

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