

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 04.08.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ Neveri

registrikood: 11672926

tänavaja talu nimi, Röpina mnt 12
maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postsihtnumber: 65620

telefon: +372 7371000

faks: +372 7371010

e-posti aadress: anita@uma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 17 Turustuskulud	17
Lisa 18 Üldhalduskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Seotud osapooled	19
Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva	19

Tegevusaruanne

2009. aastal 29.06.2009 AS Wermo otsustas jaguneda eraldumise teel ning asutas jagunemisel üleantava vara arvel osaühingu ärinimega OÜ Neveri. Pärast jagunemise kandmist äriregistrisse jäid tegutsema nii aktsiaselts kui osaühing. Jagunemine loeti toimunuks 04.08.2009.a, kui äriregistrisse tehti jaguneva ühingu konstitutiivne jagunemiskanne.

AS Wermo andis jagunemisel asutatavale osaühingule üle vara väärtusega 30 403 tuhat krooni, millest 20 000 krooni moodustasid rahalised vahendid ja ülejäänud osa mitterahalised vahendid. Osade eest tasuti ülekursiga.

Osaühingu osakapitali suuruseks on 40 000 krooni, mis kuulub jaguneva ühingu aktsionäridele jaguneva ühingu aktsiakapitaliga samas proportsioonis.

27. detsembril 2010. aastal toimus muudatus ettevõtte osanike hulgas. Uueks osanikuks sai OÜ Neveri osa nimiväärtusega 1 900 krooni.

Osaühing Neveri põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine, üürimine ja haldamine.

Kinnisvaraobjektidena kuuluvad ettevõtja põhitegevusvaldkonda kinnistud Rāpina mnt 12, Põllu 4 ja Põllu 4A Võru linnas, külalistemaja Koidula 6, Võru linnas ning tootmiskompleks Tsooru 31, Antslas. Lisaks omab ettevõtja veel mitmeid teisi kinnistuid Võru linnas ja maakonnas.

Majandustegevus

Neveri OÜ müügitulu oli 2 066 260 krooni. Müügitulu koosnes: ruumide üürile andmine 619 414 krooni, kommunaal- ja haldusteenuste vahendamine 313 984 krooni ning saepuru baasil soojusenergia tootmine 1 132 863 krooni.

Neveri OÜ tööjõukulud aruandeperioodil olid 402 111 krooni. Ettevõttes töötas keskmiselt kolm inimest. Juhatuse liikmele 2010. aastal tasu ei makstud.

Arengusuunad aastaks 2011:

2011. aastal on plaanis jätkata kinnisvaraobjektide arendustegevusega ning uute üürnike leidmisega vabadele büroo- ja laopindadele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	04.08.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	53 879	0	
Nõuded ja ettemaksed	5 203 404	0	2
Kokku käibevara	5 257 283	0	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 100 763	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	19 182 348	0	6
Materiaalne põhivara	2 216 593	0	7
Kokku põhivara	22 499 704	0	
Kokku varad	27 756 987	0	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	278 826	0	9
Võlad ja ettemaksed	1 150 988	0	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 429 814	0	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	730 000	0	10
Kokku pikaajalised kohustused	730 000	0	
Kokku kohustused	2 159 814	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	0	13
Ülekurss	30 367 385	0	
Oma osad	-1 000 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	590 187	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 400 399	0	
Kokku omakapital	25 597 173	0	
Kokku kohustused ja omakapital	27 756 987	0	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	04.08.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Müügitulu	2 066 261	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 185 124	16
Brutokasum (-kahjum)	-1 118 863	
Turustuskulud	-57 439	17
Üldhalduskulud	-365 986	18
Muud äritulud	11 723 111	15
Muud ärikulud	-36 142	20
Ärikasum (-kahjum)	10 144 681	
Finantstulud ja -kulud	-14 545 080	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 400 399	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 400 399	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	04.08.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 840 472	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-1 621 622	
Väljamaksed töötajatele	-242 896	
Laekunud intressid	180	
Laekumised sihtfinantseerimisest	49 500	15
Muud rahavood äritegevusest	-264 286	
Kokku rahavood äritegevusest	-238 652	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-20 700	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	207 000	6
Laekunud intressid	53	21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	186 353	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	178 000	22
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-83 475	
Makstud intressid	-8 347	21
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	20 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	106 178	
Kokku rahavood	53 879	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	53 879	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 879	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
03.08.2009	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-4 400 399	-4 400 399
Emiteeritud osakapital	40 000	0	0	0	40 000
Muud muutused omakapitalis	0	30 367 385	-1 000 000	590 187	29 957 572
31.12.2010	40 000	30 367 385	-1 000 000	-3 810 212	25 597 173

Täiendav informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Neveri OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2 ning rahavoogude aruanne on esitatud otsemeetodil.

Neveri OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna ei kuulu oma näitajate järgi konsolideeritud aruannete esitajate ringi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate 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.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti 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 ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osulust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade väärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille

suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes turustuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, laenukulud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

- Ehitised: 2-5%
- Rajatised: 1-33%
- Masinad ja seadmed: 5-20%
- Muu inventar: 3-20%.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud kinnisvarainvesteeringute ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 15-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 10-50%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Rendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispolüümõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2010 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2009. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Neveri OÜ seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tütarettevõtted;
- c) emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Estiko Investeeringute AS-i ärilistele otsustele;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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 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.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	288 262	
Ostjatelt laekumata arved	288 262	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 301	4
Muud nõuded	190 000	
Ettemaksed	6 000	
Nõuded tütarettevõtja vastu	4 680 841	22
Kokku Nõuded ja ettemaksed	5 203 404	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	288 262	2
Kokku nõuded ostjate vastu	288 262	2
	04.08.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-55 625	17
Lootusetuks tunnistatud nõuded	55 625	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	38 301	0
Üksikisiku tulumaks	0	4 153
Sotsiaalmaks	0	9 415
Kohustuslik kogumispension	0	150
Töötuskindlustusmaksed	0	1 198
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38 301	14 916

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			03.08.2009	31.12.2010
Wermo Vara OÜ	Eesti	kinnisvara üürimine, haldamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	03.08.2009	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Wermo Vara OÜ	0	634 187	466 576	1 100 763
Kokku:		634 187	466 576	1 100 763

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Wermo Vara OÜ	100	01.07.2009	634 187

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
03.08.2009			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	17 250	17 250
Amortisatsioonikulu	0	-604 268	-604 268
Lisandumised äriühenduste kaudu	2 360 515	17 408 851	19 769 366
31.12.2010			
Soetusmaksumus	2 360 515	17 426 101	19 786 616
Akumuleeritud kulum	0	-604 268	-604 268
Jääkmaksumus	2 360 515	16 821 833	19 182 348

	04.08.2009 - 31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	590 864
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	883 429
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	207 000

Aruandeaastal müüdi kaks korteriomandiõigust aadressil Koidula 6, Võru linnas.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Kokku	
	Masinad ja seadmed	
04.08.2009		
Soetusmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	2 421 958	2 421 958
Muud ostud ja parendused	2 421 958	2 421 958
Amortisatsioonikulu	-205 365	-205 365
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 421 958	2 421 958
Akumuleeritud kulum	-205 365	-205 365
Jääkmaksumus	2 216 593	2 216 593

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja	
	04.08.2009 - 31.12.2010
Kasutusrenditulu	619 414
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest	
	31.12.2010
12 kuu jooksul	1 193 225
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus	
Kinnisvarainvesteeringud	15 798 650
Kokku	15 798 650

Kasutusrendi tingimustel üüritakse välja büroo- ja laopindu aadressidel Räpina mnt 12, Põllu 4 ja Põllu 4a Võru linnas ning Tsooru 31, Antslas ning majutusasutust Koidula 6, Võrus.

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen osanikult	45 000	45 000	0	0	3%	EEK	31.12.2011
Laen osanikult	45 000	45 000	0	0	3%	EEK	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	90 000	90 000	0	0			
Kapitalirendikohustused kokku	188 826	188 826	0	0			
Laenukohustused kokku	278 826	278 826	0	0			

12.04.2010. aastal omandas OÜ Neveri võla ülekandmise lepinguga AS-lt Wermo maa Pikk 8, Võru linn väljaostuvõla kohustuse Võru Maavalitsuse kasuks. Maa väljaostuvõla intress on 10% aastas tasumisele kuuluvalt summalt. Tasumise lõpptähtpäev on 10.10.2011.a.

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2010 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

1. Hüpoteek kinnistule Tsooru 31, Antsla hüpoteegisummas 412 200 krooni, intressimääraga 5% aastas ja kõrvalnõuetega 122 200 krooni Eesti Vabariigi kasuks.
2. Hüpoteek kinnistule Põllu tn 7, Võru linn hüpoteegisummas 144 990 krooni, intressimääraga 6% aastas ja kõrvalnõuetega 115 620 krooni Eesti Vabariigi kasuks.
3. Hüpoteek kinnistule Pikk tn 8, Võru linn hüpoteegisummas 1 258 840 krooni, intressimääraga 10% aastas Eesti vabariigi kasuks.
4. Ühishüpoteek kinnistutele Põllu 7, Pikk 8, Koidula 6, Räpina mnt 12, Petseri 2B Võru linnas ja Kullerkupu, Võru vald hüpoteegisummas 4 400 000 krooni AS Rondam kasuks.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	606 682	
Võlad töövõtjatele	41 675	11
Maksuvõlad	14 916	4
Muud võlad	919 544	12
Muud viitvõlad	9 544	
Muud võlad	910 000	
Saadud ettemaksed	116 861	
Võlad tütaretevõtjale	181 310	23
Kokku võlad ja ettemaksed	1 880 988	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	Lisa nr
Töötasude kohustus	24 047	
Puhkusetasude kohustus	11 942	
Edaskikantud maksukohustus	5 686	
Kokku võlad töövõtjatele	41 675	10

Lisa 12 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	9 544	9 544	0	0	
Muud võlad	910 000	180 000	480 000	250 000	
Kokku muud võlad	919 544	189 544	480 000	250 000	10

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010
Osakapital	40 000
Osade arv (tk)	3

Põhikirja kohaselt on osaühingu miinimumkapitali suurus 40 000 krooni ja maksimumkapitali suurus 160 000 krooni. Osade eest võib tasuda nii rahaliste kui ka mitterahaliste sissemaksetega.

Seisuga 31.12.10 on OÜ-I Neveri kolm osanikku osade nimiväärtusega 22 200, 15 900 ja 1 900 krooni.

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	04.08.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 066 261	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 066 261	
Kokku müügitulu	2 066 261	
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	04.08.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Tulu kasutusrendile andmisest	619 414	8
Soojusenergia müük	1 132 863	
Kommunaalteenuste vahendus	178 372	
Haldusteenused	135 612	
Kokku müügitulu	2 066 261	

Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	04.08.2009 - 31.12.2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	111 508
Kasum materiaalse põhivara müügist	11 562 093
Tulu sihtfinantseerimisest	49 500
Muud	10
Kokku muud äritulud	11 723 111

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	04.08.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Tooraine ja materjal	698 953	
Transpordikulud	60 843	
Üür ja rent	5 464	
Mitmesugused bürookulud	53 902	
Tööjõukulud	402 111	
Amortisatsioonikulu	809 633	6,7
Halduskulu	164 097	
Omandiga seotud kulu	322 694	
Kommunaalteenuste kulu	561 427	
Juhtimiskulu	106 000	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	3 185 124	

Lisa 17 Turustuskulud (kroonides)

	04.08.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	55 625	3
Reklaamikulu	1 814	
Kokku turustuskulud	57 439	

Lisa 18 Üldhalduskulud (kroonides)

	04.08.2009 - 31.12.2010
Mitmesugused bürookulud	3 035
Juhtimiskulu	350 451
Riigilõiv	12 500
Kokku üldhalduskulud	365 986

Lisa 19 Tööjõukulud

(kroonides)

	04.08.2009 - 31.12.2010
Palgakulu	267 280
Sotsiaalmaksud	134 831
Kokku tööjõukulud	402 111
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3

Lisa 20 Muud ärikulud

(kroonides)

	04.08.2009 - 31.12.2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	28 284
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 722
Muud	136
Kokku muud ärikulud	36 142

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	04.08.2009 - 31.12.2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	466 576	5
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-14 999 996	
Intressitulud	53	
Intressitulu hoiustelt	53	
Intressikulud	-11 904	
Intressikulu laenudelt	-3 557	
Intressikulu kapitalirendilt	-8 347	
Muud finantstulud ja -kulud	191	
Kokku finantstulud ja -kulud	-14 545 080	

Lisa 22 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõttjad	4 680 841	181 310
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	331 425

	04.08.2009 - 31.12.2010	
	Ostud	Müügid
Tütarettevõttjad	78 351	271 439
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	278 216

Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011.aasta ja järgnevate majandusaastate finantsaruanded koostatakse eurodes. Võrdlusandmete ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse lähtutakse Euroopa Liidu Nõukogu määrukses kinnitatud valuutakursist 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 04.08.2009 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	11.10.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	590 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 400 399
Kokku	-3 810 212
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 810 212
Kokku	-3 810 212

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	590 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 400 399
Kokku	-3 810 212
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 810 212
Kokku	-3 810 212

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	619414	29.98%	Jah
Gaasitootmine	35211	1132863	54.83%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	313984	15.20%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Veljo Ipits	35811072720	Tartu mnt 57, Soinaste küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	15900 EEK
Neinar Seli	35912072728	Riia 130, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	22200 EEK
OÜ Neveri	11672926	Räpina mnt 12, Võru linn, Võru maakond, Eesti	1900 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7371000
Faks	+372 7371010
E-posti aadress	anita@estiko.ee