

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing NEISER INVEST

registrikood: 10641674

tänavatalu nimi, Seljaku 6

maja ja korteri number:

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76401

telefon: +372 5028773, +372 6518900

e-posti aadress: neiser@neiser.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

OÜ Neiser Invest põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja haldamisega seotud tegevused, kinnisvara rentimine ettevõtetele tootmis- ja muu äritegevuse tarbeks.

Tulud, kulud ja kasum

2016 aastal moodustas OÜ Neiser Invest müügitulu 690 898 EUR, 2015 moodustas müügitulu 688 299 EUR. Seega müügitulu kasvas võrreldes eelmise aastaga 0,4%. Müügitulu moodustus 100% renditulust.

OÜ Neiser Invest tegevuskulud 2016 olid 213 706 EUR, 2015 aastal olid 214 054 EUR. Ettevõtte 2016 aasta põhivarade kulum moodustas 53 474 EUR, 2015 kulum moodustas 48 483 EUR.

Ettevõtte 2016 aasta kasum moodustas 150 917 EUR, 2015 aasta kasum moodustas 244 923 EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Käibekapital (käibevarad-lühiajalised kohustused) (EUR)	316 363	-261 050
Võlakordaja (kohustused kokku/passiva) (korda)	0,3	0,3
Käibe puhasrentaablus ((puhaskasum/müügitultu)*100) (%)	21,8	35,6
Omakapitali rentaablus (ROE) (puhaskasum/keskmise omakapital)*100) (%)	2,3	3,6
Aktivate rentaablus (ROA) ((puhaskasum/keskmise aktiva)*100) (%)	1,6	2,6

Juhtkonna hinnangul on käibekapital arvestatud ilma omaniku laenu saldota

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeringuid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Neiser Invest jätkab ruumide rentimist AS'le Neiseri Grupp. Samuti jätkatakse hoone hooldus- ja seda ümbritseva haljashala korrastustöödega. Täiendava käibekapitali vajaduse korral kaasatakse lisavahendeid omanikule kuuluvalt firmalt AS Neiseri Grupp.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 656	67	
Nõuded ja ettemaksed	405 511	429 903	2;14
Kokku käibevarad	418 167	429 970	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	67 769	0	3
Nõuded ja ettemaksed	450 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 434 694	8 434 694	4
Materiaalsed põhivarad	176 229	302 230	5
Kokku põhivarad	9 128 692	8 736 924	
Kokku varad	9 546 859	9 166 894	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	133 333	121 117	7
Võlad ja ettemaksed	26 567	166 999	8
Kokku lühiajalised kohustised	159 900	288 116	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 817 872	2 247 608	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 817 872	2 247 608	
Kokku kohustised	2 977 772	2 535 724	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	66 468	66 468	9
Kohustuslik reservkapital	6 647	6 647	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 345 055	6 313 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 917	244 923	
Kokku omakapital	6 569 087	6 631 170	
Kokku kohustised ja omakapital	9 546 859	9 166 894	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	690 898	688 299	10
Muud äritulud	0	8 846	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 819	-24 453	
Mitmesugused tegevuskulud	-213 706	-214 054	11
Tööjõukulud	-25 690	-25 054	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-53 474	-48 483	5
Muud ärikulud	-13 239	0	
Ärikasum (kahjum)	379 970	385 101	
Muud finantstulud ja -kulud	-175 803	-51 678	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	204 167	333 423	
Tulumaks	-53 250	-88 500	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 917	244 923	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Neiser Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Neiser Invest aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

OÜ Neiser Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1 alusel

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandatele osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdüd finantsvara üle.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõttesse

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeeija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa

investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjalt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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

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 nüüdisväärtusest. 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. 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 algselt 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse hindamisel on tuginedud hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas ja diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot.

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. Materiaalse põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, 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 tööeast. 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 raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2,5 - 10 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 - 10 aastat

Amortisatsiooni arvutamist 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. 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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võla kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on kuni 31.12.2014 21/79. Alates 01.01.2015 on maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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 lisas.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid
- d. sidusettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	164	164	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	164	164	0	0	
Muud nõuded	854 412	404 412	0	450 000	
Laenunõuded	841 904	391 904	0	450 000	14
Intressinõuded	12 508	12 508	0	0	13;14
Ettemaksed	935	935	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	155	155	0	0	
Muud makstud ettemaksed	780	780	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	855 511	405 511	0	450 000	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	428 826	428 826	0	0	
Laenunõuded	417 904	417 904	0	0	14
Intressinõuded	10 922	10 922	0	0	13;14
Ettemaksed	1 077	1 077	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	155	155	0	0	
Muud makstud ettemaksed	922	922	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	429 903	429 903	0	0	

OÜ Neiser Invest on andnud laenu omanikule summas 511 615 euri, tagastustähtajaga 31.12.2017. Laenusaldo seisuga 31.12.2016 on 391 904 euri (2015.a.402 904 euri).

OÜ Neiser Invest on andnud laenu sidusettevõttele Lainisalo Industrial Painting OÜ.

Laen on antud intressiga 2% ja tagastustähtajaga 10.02.2026 (lisa 14).

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12904037	Lainisalo Industrial Painting OÜ	Eesti	metallkonstruktsioonide värvimine	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
Lainisalo Industrial Painting OÜ	0	200 000	0	0	-132 231	0	67 769
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	200 000	0	0	-132 231	0	67 769

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	8 434 694
31.12.2015	8 434 694
31.12.2016	8 434 694

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	683 738	683 738
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	32 298	21 839

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise maksumusega 7 787 872 eurot on panditud ettevõtte ja seotud osapoole AS Neiseri Grupp kohustuste tagatiseks (lisa 6).

Laagri alevikus asuva tootmishoone õiglase väärtuse leidmiseks on 31.12.2014 seisuga kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, võttes aluseks 6 aasta rahavood, diskontomääraga 12% ja kapitalisatsioonimäär 7%. Eelpool kirjeldatud kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks hinnati 7 787 872 eurot ja juhtkonna hinnangul ei olnud 2016. aastal võrreldes 2015. aastaga investeeringu õiglases väärtuses muutusi.

Ülejäänud kinnisvarainvesteeringute väärtust kokku summas 646 821 eurot (2015.aastal 646 821 eurot) hinnati 31.12.2014 seisuga tuginedes võrreldavate tehingute analüüsile. Juhtkonna hinnangul ei olnud investeeringute õiglases väärtuses 2016. aastal muutusi.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	52 871	400 702	0	453 573
Akumuleeritud kulum	-6 324	-185 767	0	-192 091
Jääkmaksumus	46 547	214 935	0	261 482
Ostud ja parendused	101 200	24 184	0	125 384
Amortisatsioonikulu	-8 433	-40 050	0	-48 483
Müügid	-36 153	0	0	-36 153
31.12.2015				
Soetusmaksumus	105 866	424 886	0	530 752
Akumuleeritud kulum	-2 705	-225 817	0	-228 522
Jääkmaksumus	103 161	199 069	0	302 230
Amortisatsioonikulu	-28 534	-24 940		-53 474
Müügid	-72 527			-72 527
31.12.2016				
Soetusmaksumus	4 665	424 886	0	429 551
Akumuleeritud kulum	-2 565	-250 757	0	-253 322
Jääkmaksumus	2 100	174 129	0	176 229

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	59 321	7 555
Transpordivahendid	59 321	7 555
Kokku	59 321	7 555

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	690 898	688 299	10;14
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Kinnisvarainvesteeringud	7 787 872	7 787 872	4
Kokku	7 787 872	7 787 872	

Ettevõtte on kasutusrendi korras rentinud välja tootmishoone äritegevuseks seotud osapoollele (vt. lisa 14).

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	555 555	133 333	422 222	0	6 kuu Euribor + 1,950%	EUR	11.02.2021
Pikaajalised laenud kokku	555 555	133 333	422 222	0			
Muud laenukohustised							
AS Neiseri Grupp	2 395 650	0	0	2 395 650	2%	EUR	31.12.2025
Muud laenukohustised kokku	2 395 650	0	0	2 395 650			
Laenukohustised kokku	2 951 205	133 333	422 222	2 395 650			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	19 883	4 261	15 622	0	6 kuu Euribor + 0,6% kuni 2,15%	EUR	02.08.2020
Krediidiasutus	194 915	101 695	93 220	0	6 kuu Euribor + 0,6% kuni 2,15%	EUR	05.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	214 798	105 956	108 842	0			
Kapitalirendikohustised kokku	73 208	15 161	58 047	0			
Muud laenukohustised							
AS Neiseri Grupp	2 080 719	0	0	2 080 719	3%	EUR	31.12.2025
Muud laenukohustised kokku	2 080 719	0	0	2 080 719			
Laenukohustised kokku	2 368 725	121 117	166 889	2 080 719			

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule - Jaagu kinnistu, Seljaku 6 bilansilise väärtusega 7 787 782 eur (lisa 4).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	592	592	14
Võlad töövõtjatele	1 600	1 600	
Maksuvõlad	1 414	1 414	
Muud võlad	20 843	20 843	
Intressivõlad	20 843	20 843	
Saadud ettemaksed	2 118	2 118	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 567	26 567	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 282	4 282	14
Võlad töövõtjatele	1 600	1 600	
Maksuvõlad	6 086	6 086	
Muud võlad	155 031	155 031	
Intressivõlad	155 031	155 031	
Kokku võlad ja ettemaksed	166 999	166 999	

Intressivõla all kajastatakse laenuintressi võlga seotud osapoolle (lisa 14). 2016.a.tasaarveldati intressi võlga rendinõudega summas 180 670 euri.

Võlad tarnijatele seotud osapooltele seisuga 31.12.2016 on summas 0 eurot (31.12.2015 seisuga 0 eurot).

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	66 468	66 468
Osade arv (tk)	1	1

2016.aastal on välja makstud dividendide summa 213 000 eurot. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksu kulu summas 53 250 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016. a. moodustab 6 345 055 eurot (31.12.2015. aastal 6 558 05 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik välja maksta dividendidena 5 196 778 eurot (2015.a. 5 246 444 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 299 194 eurot (2015.a. 1 311 611 eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	690 898	688 299	14
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	690 898	688 299	
Kokku müügitulu	690 898	688 299	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara haldamine ja rentimine	690 898	688 299	6
Kokku müügitulu	690 898	688 299	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 470	-5 470	
Kinnisvarainvesteeringute kommunaalkulud	-9 607	-8 192	
Auditeerimis- ja juhtimiskulud	-159 473	-168 776	14
Muud	-39 156	-31 616	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-213 706	-214 054	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	19 200	18 725
Sotsiaalmaksud	6 490	6 329
Kokku tööjõukulud	25 690	25 054
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressitulud laenudelt	12 799	10 922	3;14
Intressikulud laenudelt	-56 372	-62 600	14
Finantskulud sidusettevõttest	-132 230	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-175 803	-51 678	

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	450 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	398 502	2 416 493	413 696	2 235 750

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	5 910	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	204 474	689 598	222 985	694 531

OÜ Neiser Invest on omanikuga seotud ettevõttele 2016.a nii nagu ka 2015.a rentinud tootmispiinda äritegevuseks (lisa 5). 2015 ja 2016 aastal osteti samalt ettevõtelt juhtimisteenust. 2016.a.seotud osapoolle tasumata juhtimisteenuse arved summas 18 997 euri on konverteeritud laenudeks.

Ostud seotud osapooltelt sisaldavad 2016.a. juhtimisteenust summas 157 992 eurot ja intresse saadud laenult summas 46 482 eurot kokku 204 474 eurot (2015.a. vastavalt 167 356 eurot ja 55 629 eurot kokku 222 985 eurot).

Müügid seotud osapooltele sisaldavad 2016.a. arvestatud intresse antud laenudelt summas 12 508 eurot (2015.a. 10 793 eurot), renditulu tootmishoonest 683 000 eurot (2015.a. 683 738 eurot)

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2016 aastal nii nagu ka 2015 aastal moodustatud allahindlusi.

Seotud osapool on andnud OÜ -le Neiser Invest pikaajalist laenu intressiga 2% aastas (2015.a. 3%) kinnisvaraobjektide arendamiseks.

31.12.2016 oli võetud laenu jääk 2 395 650 eurot(31.12.2015 2 080 719 eurot). 2016 aasta eest on laenult arvestatud intressikulu summas 46 482 eurot (2015.a eest 55 629 eurot)(lisa 6, 7, 8, 13).

Saadud laenu 2016.a. tagasi ei makstud, saadud laenu intressi kohustist, summas 180 670 euri, tasaarveldati renditeenuse arvetega.

Neiser Invest OÜ on andnud laenu sidusettevõttele Lainisalo Industrial Painting OÜ summas 450 000 eur intressiga 2% ja

lõpptähtajaga 10.02.2026 (lisa 2).

Juhatuse liikmetele 2016.a nii nagu ka 2015.a tasusid arvestatud ei ole.

Juhatuse liikmetega ei ole seotud potentsiaalseid kohustusi.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised

Võimalikud maksurevisionist tulenevad kohustised.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2017

Osaühing NEISER INVEST (registrikood: 10641674) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JORI PEKKA ALA-JYRÄ	Juhatuse liige	13.06.2017
MARIS ORUMETS	Juhatuse liige	13.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Neiser Invest osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Neiser Invest (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga”.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetele. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks lühendatud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Eva Jansen-Diener
Vandeaudiitor, litsents nr 501

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

13. juuni 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing NEISER INVEST (registrikood: 10641674) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA JANSEN-DIENER	Vandeaudiitor	13.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 345 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 917
Kokku	6 495 972

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	690898	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jori Pekka Ala-Jyrä	36211230400	Harku vald, Harju maakond, Eesti	66468 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518900
Mobiiltelefon	+372 5028773
E-posti aadress	neiser@neiser.ee