

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Kasutusrent	13
Lisa 6 Laenukohustused	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Muud äritulud	16
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	18
Lisa 16 Käibekapitali juhtimine	18
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

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

2015 aastal moodustas OÜ Neiser Invest müügitulu 688 299 EUR, 2014 moodustas müügitulu 684 088 EUR. Seega müügitulu kasvas võrreldes eelmise aastaga 0,6%. Müügitulu moodustus 100% renditulust.

OÜ Neiser Invest tegevuskulud 2015 olid 214 054 EUR, 2014 aastal olid 227 111 EUR. Ettevõtte 2015 aasta põhivarade kulum moodustas 48 483 EUR, 2014 kulum moodustas 38 637 EUR.

Ettevõtte 2015 aasta kasum moodustas 244 923 EUR, 2014 aasta kasum moodustas 168 153 EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2015	2014
Käibekapital (käibevarad-lühiajalised kohustused) (EUR)	-261 050	-478 584
Võlakordaja (kohustused kokku/passiva) (korda)	0,3	0,3
Käibe puhasrentaablus ((puhaskasum/müügitulu)*100) (%)	35,6	24,6
Omakapitali rentaablus (ROE) (puhaskasum/keskmine omakapital)*100 (%)	3,6	2,5
Aktivate rentaablus (ROA) ((puhaskasum/keskmine aktiva)*100) (%)	2,6	1,8

Juhtkonna hinnangul on käibekapital arvestatud ilma omaniku laenu saldota.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti põhivarasse 125 384 EUR (2014 aastal 107 342 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	67	495	
Nõuded ja ettemaksed	429 903	17 667	2
Kokku käibevara	429 970	18 162	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	411 615	2;14
Kinnisvarainvesteeringud	8 434 694	8 434 694	3
Materiaalne põhivara	302 230	261 482	4
Kokku põhivara	8 736 924	9 107 791	
Kokku varad	9 166 894	9 125 953	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	121 117	115 285	6
Võlad ja ettemaksed	166 999	381 461	7
Kokku lühiajalised kohustused	288 116	496 746	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 247 608	1 888 960	
Kokku pikaajalised kohustused	2 247 608	1 888 960	6
Kokku kohustused	2 535 724	2 385 706	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	66 468	66 468	8
Kohustuslik reservkapital	6 647	6 647	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 313 132	6 498 979	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 923	168 153	
Kokku omakapital	6 631 170	6 740 247	
Kokku kohustused ja omakapital	9 166 894	9 125 953	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	688 299	684 088	9
Muud äritulud	8 846	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 453	-43 899	
Mitmesugused tegevuskulud	-214 054	-227 111	11
Tööjõukulud	-25 054	-22 050	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-48 483	-38 637	4
Muud ärikulud	0	-9	
Kokku ärikasum (-kahjum)	385 101	352 382	
Muud finantstulud ja -kulud	-51 678	-106 609	13;14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	333 423	245 773	
Tulumaks	-88 500	-77 620	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 923	168 153	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	385 101	352 382	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	48 483	38 637	4
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-8 846	0	
Kokku korrigeerimised	39 637	38 637	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-35 679	-21 453	2;14
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	36 076	125 105	7;14
Makstud intressid	-9 271	-48 034	
Kokku rahavood äritegevusest	415 864	446 637	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-24 185	-64 255	4
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	7 555	0	4
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	61 250	
Antud laenud	-15 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	8 712	0	
Laekunud intressid	16 288	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 630	-3 005	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	151 604	65 138	6
Saadud laenude tagasimaksed	-105 956	-140 195	6;14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-10 408	-5 344	
Makstud dividendid	-354 000	-292 000	8
Makstud ettevõtte tulumaks	-90 902	-70 975	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-409 662	-443 376	
Kokku rahavood	-428	256	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	495	239	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-428	256	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	67	495	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	66 468	6 647	6 790 979	6 864 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	168 153	168 153
Makstud dividendid			-292 000	-292 000
31.12.2014	66 468	6 647	6 667 132	6 740 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)			244 923	244 923
Makstud dividendid			-354 000	-354 000
31.12.2015	66 468	6 647	6 558 055	6 631 170

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 8.

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 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 alsest arv ele 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 osapoolteleüle 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 müüdud 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 õiglases 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 ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksud

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 vähendamisena.

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 õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on tuginetud 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 remondikuluseid 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 raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara 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 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 "müügiotol 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 müügiotol põhivaraks.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. 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 ning muud lühi- ja pikaajalised võla kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, 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 kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdiseväärtuse 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 bilansiiliste 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)

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

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	427 904	16 289	411 615	
Laenunõuded	411 615	0	411 615	14
Intressinõuded	16 289	16 289	0	13;14
Ettemaksed	1 378	1 378	0	
Tulevaste perioodide kulud	184	184	0	
Muud makstud ettemaksed	1 194	1 194	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	429 282	17 667	411 615	

AS Neiser Invest on andnud laenu omanikule summas 511 615 euri, tagastustähtajaga 31.12.2016. Laenusaldo seisuga 31.12.2015 on 402 904 euri (2014.a.411 615 euri).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	8 434 694
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2014	8 434 694
31.12.2015	8 434 694

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	683 738	683 738
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 839	20 139

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 2015. aastal võrreldes 2014. aastaga investeeringu õiglases väärtuses muutusi.

Ülejäänud kinnisvarainvesteeringute väärtust kokku summas 646 821 eurot(2014.aastal 646 821 eurot) hinnati 31.12.2014 seisuga tuginedes võrreldavate tehingute analüüsile. Juhtkonna hinnangul ei olnud investeeringute õiglases väärtuses 2015. aastal muutusi.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	343 672	2 559	346 231
Akumuleeritud kulum	0	-153 452	0	-153 452
Jääkmaksumus	0	190 220	2 559	192 779
Ostud ja parendused	52 871	57 030	-2 559	107 342
Amortisatsioonikulu	-6 324	-32 315	0	-38 639
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2015	2014
Masinad ja seadmed	7 555	0
Transpordivahendid	7 555	0
Kokku	7 555	0

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	688 299	684 088	9;14
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	7 787 872	7 787 872	3
Kokku	7 787 872	7 787 872	

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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	19 883	4 261	15 622		6 kuu Euribor + 0,6% kuni 2,15%	EUR	02.08.2020
Krediidiasutus	194 915	101 695	93 220		6 kuu Euribor + 0,6% kuni 2,15%	EUR	05.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	214 798	105 956	108 842				
Kapitalirendikohustused kokku	73 208	15 161	58 047				
Muud laenukohustused							
AS Neiseri Grupp	2 080 719	0	2 080 719		3%	EUR	31.12.2025
Muud laenukohustused kokku	2 080 719	0	2 080 719				
Laenukohustused kokku	2 368 725	121 117	2 247 608				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Krediidiasutus							
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	24 144	4 261	19 883	0	6 kuu Euribor + 0,6% kuni 2,15%	EUR	02.08.2020
Krediidiasutus	296 610	101 695	194 915	0	6 kuu Euribor + 0,6% kuni 2,15%	EUR	05.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	320 754	105 956	214 798				
Kapitalirendikohustused kokku	42 861	9 329	33 532				
Muud laenukohustused							
AS Neiseri Grupp	1 640 630	0	1 640 630		6%	EUR	31.12.2025
Muud laenukohustused kokku	1 640 630	0	1 640 630				
Laenukohustused kokku	2 004 245	115 285	1 888 960				

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvatele kinnistutele (lisa 3).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	252 466	252 466	14
Võlad töövõtjatele	1 400	1 400	
Maksuvõlad	7 903	7 903	
Muud võlad	119 692	119 692	
Intressivõlad	119 692	119 692	
Kokku võlad ja ettemaksed	381 461	381 461	

Intressivõla all kajastatakse laenuintressi võlga seotud osapooltele (lisa 14). 2015.a.tasaarveldati intressi võlga rendinõudega summas 17 989 euri.

Võlad tarnijatele seotud osapooltele seisuga 31.12.2015 on summas 0 eurot (31.12.2014 seisuga 251 640 eurot).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	66 468	66 468
Osade arv (tk)	1	1

2015.aastal on välja makstud dividendide summa 354 000 eurot. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksu kulu summas 88 500 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015. a. moodustab 6 558 055 eurot (31.12.2014. aastal 6 667 132 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik välja maksta dividendidena 5 246 444 eurot (2014.a. 5 333 706 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 311 611 eurot (2014.a. 1 333 426 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	688 299	684 088	14
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	688 299	684 088	
Kokku müügitulu	688 299	684 088	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara haldamine ja rentimine	688 299	684 088	
Kokku müügitulu	688 299	684 088	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	8 846	0
Kokku muud äritulud	8 846	0

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 470	-5 470	
Kinnisvarainvesteeringute kommunaalkulud	-8 192	-8 304	
Auditeerimis- ja juhtimiskulud	-168 776	-171 251	14
Muud	-31 616	-42 086	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-214 054	-227 111	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	18 725	16 457
Sotsiaalmaksud	6 329	5 593
Kokku tööjõukulud	25 054	22 050
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressitulud laenudelt	10 922	3 357	2;14
Intressikulud laenudelt	-62 600	-105 760	14
Muud finantskulud	0	-4 206	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-51 678	-106 609	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	413 696	2 235 750	427 904	2 011 961

2015	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	222 985	694 531	0	440 089	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265 499	686 191	0	65 138	0

OÜ Neiser Invest on omanikuga seotud ettevõttele 2015.a nii nagu ka 2014.a rentinud tootmispinda äritegevuseks (lisa 5). 2014 ja 2015 aastal osteti samalt ettevõtelt juhtimisteenust. 2015.a seotud osapooltele tasumata juhtimisteenuse arved summas 288 485 euri on konverteeritud laenudeks.

Ostud seotud osapooltelt sisaldavad 2015.a. juhtimisteenust summas 167 356 eurot ja intresse saadud laenult summas 55 629 eurot kokku 222 985 eurot (2014.a. vastavalt 169 773 eurot ja 95 726 eurot kokku 265 499 eurot).

Müügid seotud osapooltele sisaldavad 2015.a. arvestatud intresse antud laenudelt summas 10 793 eurot (2014.a. 2 103 eurot), renditulu tootmishoonest 683 738 eurot (2014.a. 683 738 eurot)

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2015 aastal nii nagu ka 2014 aastal moodustatud allahindlusi.

Seotud osapool on andnud OÜ -le Neiser Invest pikaajalist laenu intressiga 3% aastas (2014.a. 6%) kinnisvaraobjektide arendamiseks.

31.12.2015 oli võetud laenu jääk 2 080 719 eurot (31.12.2014 1 640 630 eurot). 2015 aasta eest on laenult arvestatud intressikulu summas

55 629 eurot (2014.a eest 95 726 eurot)(lisad 5, 6, 7, 13).

Saadud laenu 2015.a. tagasi ei makstud, saadud laenu intressi kohustust, summas 17 990 euri, tasaarveldati renditeenuse arvetega.

Juhatuse liikmetele 2015.a nii nagu ka 2014.a tasusid arvestatud ei ole.

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

OÜ Neiser Invest soetas 2016. aastal 50% osaluse ettevõttes Lainisalo Industrial Painting OÜ- asukohaga Eesti Vabariik.

Investeeringu bilansiline väärtus on 200 000 euri. Eesmärgiks uued suunad investeeringuteks.

2016.a. on võetud laenu Swedbank'ilt summas 520 000 euri, mida on kasutatud investeeringu finantseerimiseks 200 000 euri ja laenu andmiseks Lainisalo Industrial Painting OÜ-le. Kokku on Lainisalo Industrial Painting OÜ-le antud laenu 360 000 euri.

Lisa 16 Käibekapitali juhtimine

Seisuga 31.12.2015 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara summas 261 050 eurot. Juhtkonna hinnangul on käibekapital arvestatud ilma omaniku laenu saldota.

Juhtkonna hinnangul kaetakse ettevõtte lühiajalised kohustused 2016. aastal laekuvatest rendituludest.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisionist tulenevad kohustused.

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: 15.06.2016

Osaühing NEISER INVEST (registrikood: 10641674) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JORI PEKKA ALA-JYRÄ	Juhatuse liige	15.06.2016
MARIS ORUMETS	Juhatuse liige	15.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Neiser Invest osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Neiser Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Eva Jansen-Diener
Vandeaudiitor, litsents nr 501

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

16. juuni 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing NEISER INVEST (registrikood: 10641674) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA JANSEN-DIENER	Vandeaudiitor	16.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 313 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 923
Kokku	6 558 055
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 458 055
Kokku	6 558 055

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	688299	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

Sidevahendid

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