

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Neveri

registrikood: 11672926

tänavaga nimi ja maja number: Röpina mnt 12

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthumber: 65620

telefon: +372 737 1000

e-posti aadress: anita@estiko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 4 Laenukohustised	14
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 6 Müügitulu	15
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 8 Turustuskulud	15
Lisa 9 Tööjõukulud	16
Lisa 10 Seotud osapooled	16
Lisa 11 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21

Tegevusaruanne

Osaühing Neveri põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine, üürimine ja haldamine.

Kinnisvaraobjektidena kuuluvad kontsernigrupi põhitegevusvaldkonda kinnistud Räpina mnt 12, Põllu 2, 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. Kontsernis kokku on 14 erineva kasutusala hoonet, millede ruumipindala on 31 800 m² ja Antslas kolm tootmishoonet ruumipindalaga 2 723 m².

Majandustegevus

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu, mis levis kiiresti üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse ning pandeemia on põhjustanud globaalse kriisi, millel on mõju kõigile majandussektoritele. Majanduse taaselavnemisel on tabanud Eestit ja kogu Euroopat uued kriisid - energia- ja julgeoleukriis. Erinevad kriisid on toonud kaasa inflatsiooni hüppelise kasvu ning Eesti inflatsioon on olnud euroala üks kiiremaid.

Neveri OÜ 2021. a majandusaasta konsolideeritud müügitulu oli 737 954 eurot (2020: 625 928 eurot) ja puhaskasum 81 611 eurot (2020: 70 564 eurot).

Aruandeperioodil arvestati Neveri OÜ kontsernis tööjõukuludeks kokku 135 585 eurot (2020: 145 730 eurot). Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud (2020: ei makstud). Aruandeaastal töötas kontserni ettevõtetes keskmiselt 7 inimest (2020: 8 inimest).

NEVERI OÜ majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

Põhinäitajad (eurodes)	2021	2020	+/-
Müügitulu	737 954	625 928	18%
Puhaskasum	81 611	70 564	16%
Omakapital	2 152 178	2 070 567	4%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu) x 100	30%	29%	1%
Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu) x 100	11%	12%	-1%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) x 100	11%	11%	0%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	4%	3%	1%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	4%	4%	0%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised)	2,89	1,92	0,97
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	94%	95%	-1%

Arengusuunad aastaks 2022:

Juhtkond jälgib erinevaid majanduskeskonda tabanud kriise hoolikalt ning analüüsib praeguste arengute mõju ettevõtte tegevusele. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning 2022. aastal on plaanis majandustegevusega jätkata, sh kinnisvaraobjektide arendustegevusega, et tõsta olemasolevate üürnike rahulolu läbi uute lisa- ja mugavusteenuste.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	354 380	153 096	
Nõuded ja ettemaksed	71 286	75 897	
Nõuded ostjate vastu	68 992	62 482	
Nõuded seotud osapoolte vastu	754	501	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	531	0	
Muud nõuded	384	12 362	
Ettemaksed	625	552	
Kokku käibevarad	425 666	228 993	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 790 698	1 869 675	2
Materiaalsed põhivarad	82 950	90 914	3
Immateriaalsed põhivarad	165	562	
Kokku põhivarad	1 873 813	1 961 151	
Kokku varad	2 299 479	2 190 144	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 752	5 752	4,10
Võlad ja ettemaksed	141 549	113 825	
Võlad tarnijatele	55 290	32 331	
Võlad töövõtjatele	15 455	13 438	
Maksuvõlad	12 681	11 259	
Muud võlad	5 157	8 065	
Tulevaste perioodide tulud	52 966	48 732	
Kokku lühiajalised kohustised	147 301	119 577	
Kokku kohustised	147 301	119 577	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	1 940 574	1 940 574	
Oma osad	-63 912	-63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	191 349	120 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 611	70 564	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 152 178	2 070 567	
Kokku omakapital	2 152 178	2 070 567	

Kokku kohustised ja omakapital	2 299 479	2 190 144	
--------------------------------	-----------	-----------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	737 954	625 928	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-519 323	-447 796	7
Brutokasum (-kahjum)	218 631	178 132	
Turustuskulud	-105 113	-88 817	8
Üldhalduskulud	-34 604	-31 272	
Muud äritulud	3 982	15 412	
Muud ärikulud	-1 136	0	
Äriksaum (kahjum)	81 760	73 455	
Intressitulud	24	22	
Intressikulud	-173	-2 913	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 611	70 564	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 611	70 564	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	81 611	70 564	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	855 986	747 614	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-404 170	-378 761	
Väljamaksed töötajatele	-90 659	-100 092	
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	11 510	
Muud rahavood äritegevusest	-117 004	-94 332	
Kokku rahavood äritegevusest	244 153	185 939	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-42 893	-153 347	
Laekunud intressid	24	22	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-42 869	-153 325	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-75 000	10
Makstud intressid	0	-2 833	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-77 833	
Kokku rahavood	201 284	-45 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	153 096	198 315	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	201 284	-45 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	354 380	153 096	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	1 940 574	-63 912	120 785	2 000 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	70 564	70 564
31.12.2020	2 556	1 940 574	-63 912	191 349	2 070 567
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	81 611	81 611
31.12.2021	2 556	1 940 574	-63 912	272 960	2 152 178

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Neveri OÜ ning tema tütarettevõtja finantsnäitajad.

Neveri OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning arvestus- ja esitusvaluutaks on euro (€).

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

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtjad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtja põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja raha lähenditena on kajastatud kassas olevat sularaha ja raha pankade arveldusarvetel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning 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 vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

- Hooned ja ehitised 2-5%;
- Rajatised 1-33%;
- Masinad ja seadmed 5-33%;
- Muu inventar 3-50%.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Hisilised kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hisilised kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtja enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hisilised 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 tööeast.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 5-50%
- Muu inventar ja IT seadmed 10-50%

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara

amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, 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) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Neveri OÜ ärilistele otsustele;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	221 167	2 238 378	64 272	2 523 817
Akumuleeritud kulum	0	-693 310	0	-693 310
Jääkmaksumus	221 167	1 545 068	64 272	1 830 507
Ostud ja parendused	0	146 726	0	146 726
Amortisatsioonikulu	0	-107 558	0	-107 558
Ümberliigitamised	0	36 312	-36 312	0
31.12.2020				
Soetusmaksumus	221 167	2 413 658	27 960	2 662 785
Akumuleeritud kulum	0	-793 110	0	-793 110
Jääkmaksumus	221 167	1 620 548	27 960	1 869 675
Ostud ja parendused	0	41 422	0	41 422
Amortisatsioonikulu	0	-120 399	0	-120 399
Ümberliigitamised	0	6 088	-6 088	0
31.12.2021				
Soetusmaksumus	221 167	2 436 501	21 872	2 679 540
Akumuleeritud kulum	0	-888 842	0	-888 842
Jääkmaksumus	221 167	1 547 659	21 872	1 790 698

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	355 079	343 041
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	92 700	88 629

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	1 031	148 125	149 156	2 074	151 230
Akumuleeritud kulum	0	-50 683	-50 683	-1 310	-51 993
Jääkmaksumus	1 031	97 442	98 473	764	99 237
Amortisatsioonikulu	-344	-7 450	-7 794	-529	-8 323
31.12.2020					
Soetusmaksumus	1 031	146 415	147 446	1 221	148 667
Akumuleeritud kulum	-344	-56 423	-56 767	-986	-57 753
Jääkmaksumus	687	89 992	90 679	235	90 914
Amortisatsioonikulu	-344	-7 450	-7 794	-170	-7 964
31.12.2021					
Soetusmaksumus	1 031	148 125	149 156	330	149 486
Akumuleeritud kulum	-688	-65 583	-66 271	-265	-66 536
Jääkmaksumus	343	82 542	82 885	65	82 950

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	
Lühiajalised laenud kokku	5 752	5 752						
Laenukohustised kokku	5 752	5 752						10

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	
Lühiajalised laenud kokku	5 752	5 752						
Laenukohustised kokku	5 752	5 752						10

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	218 370	153 079
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	54 593	38 270
Kokku tingimuslikud kohustised	272 963	191 349

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	737 954	625 928	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	737 954	625 928	
Kokku müügitulu	737 954	625 928	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	355 079	343 041	2
Majutustulu	72 629	47 448	
Soojusenergia müük	113 650	85 770	
Tarbimis- ja haldusteenused	195 590	147 009	
Muu müük	1 006	2 660	
Kokku müügitulu	737 954	625 928	

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tooraine ja materjal	50 592	51 198	
Transpordikulud	5 929	6 470	
Üür ja rent	524	524	
Mitmesugused bürookulud	1 151	2 256	
Tööjõukulud	80 452	71 290	9
Amortisatsioonikulu	128 183	115 626	
Tarbimis- ja haldamiskulud	252 492	200 432	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	519 323	447 796	

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Transpordikulud	4 020	5 471	
Mitmesugused bürookulud	4 324	3 877	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	33 147	-569	
Tööjõukulud	55 133	74 440	9
Amortisatsioonikulu	577	651	
Reklaamikulud	3 712	4 947	
Muud	4 200	0	
Kokku turustuskulud	105 113	88 817	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	101 335	109 398	
Sotsiaalmaksud	34 250	36 332	
Kokku tööjõukulud	135 585	145 730	7,8
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	8	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	8	8	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	754	501	
Kokku nõuded ja ettemaksed	754	501	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 752	5 752	4
Kokku laenukohustised	5 752	5 752	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 360	3 331	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 898	1 726	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	36	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 258	5 093	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 000	75 000	0	2 568	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 752	0	5 752	346	
Kokku laenukohustised	80 752	75 000	5 752	2 914	4

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 752	0	5 752	173	
Kokku laenukohustised	5 752	0	5 752	173	4

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 984	0	3 188	0
Kokku müüdnud	3 984	0	3 188	0

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 285	0	88 963	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173	0	346	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	360	746	480	0
Kokku ostetud	75 818	746	89 789	0

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	263 760	97 150
Nõuded ja ettemaksed	291 958	301 389
Nõuded ostjate vastu	60 796	58 180
Nõuded seotud osapoolte vastu	230 326	230 370
Muud nõuded	356	12 335
Ettemaksed	480	504
Kokku käibevarad	555 718	398 539
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 556
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	2 556
Kinnisvarainvesteeringud	1 398 322	1 452 919
Materiaalsed põhivarad	82 950	90 810
Immateriaalsed põhivarad	165	562
Kokku põhivarad	1 483 993	1 546 847
Kokku varad	2 039 711	1 945 386
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 752	5 752
Võlad ja ettemaksed	105 732	88 726
Võlad tarnijatele	42 661	26 188
Võlad töövõtjatele	11 950	10 412
Maksuvõlad	11 076	9 942
Muud võlad	4 388	7 390
Tulevaste perioodide tulud	35 657	34 794
Kokku lühiajalised kohustised	111 484	94 478
Kokku kohustised	111 484	94 478
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Ülekurss	1 940 574	1 940 574
Oma osad	-63 912	-63 912
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-28 310	-95 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 319	67 485
Kokku omakapital	1 928 227	1 850 908
Kokku kohustised ja omakapital	2 039 711	1 945 386

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	587 972	509 903
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-402 810	-349 370
Brutokasum (-kahjum)	185 162	160 533
Turustuskulud	-87 207	-71 559
Üldhalduskulud	-23 243	-20 721
Muud äritulud	3 898	2 128
Muud ärikulud	-1 136	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	77 474	70 381
Intressitulud	18	17
Intressikulud	-173	-2 913
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77 319	67 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 319	67 485

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	684 140	614 640
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-318 494	-306 030
Väljamaksed töötajatele	-60 467	-73 121
Muud rahavood äritegevusest	-96 699	-77 483
Kokku rahavood äritegevusest	208 480	158 006
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-41 888	-152 253
Laekunud intressid	18	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-41 870	-152 236
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-75 000
Makstud intressid	0	-2 833
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-77 833
Kokku rahavood	166 610	-72 063
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	97 150	169 213
Raha ja raha ekvivalentide muutus	166 610	-72 063
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	263 760	97 150

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	1 940 574	-63 912	-95 795	1 783 423
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	67 485	67 485
31.12.2020	2 556	1 940 574	-63 912	-28 310	1 850 908
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-2 556	-2 556
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	222 215	222 215
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 556	1 940 574	-63 912	191 349	2 070 567
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	77 319	77 319
31.12.2021	2 556	1 940 574	-63 912	49 009	1 928 227
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-2 556	-2 556
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	226 510	226 510
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 556	1 940 574	-63 912	272 963	2 152 181

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTO SELI	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	191 349
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 611
Kokku	272 960
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	272 960
Kokku	272 960

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	191 349
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 611
Kokku	272 960
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	272 960
Kokku	272 960

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	298802	50.82%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	163966	27.89%	Ei
Gaasitootmine	35211	125204	21.29%	Ei

Sidevahendid

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