

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Neveri

registrikood: 11672926

tänavanimi ja maja number: Räpina mnt 12

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthumber: 65620

telefon: +372 601 6160

e-posti aadress: anita@estiko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 4 Laenukohustised	15
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 6 Müügitulu	16
Lisa 7 Muud äritulud	16
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 9 Turustuskulud	17
Lisa 10 Tööjõukulud	17
Lisa 11 Seotud osapooled	17
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Lisa 16 Viiruse Covid-19 mõju majandustegevusele	21
Aruande allkirjad	22

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 oli Eesti majandusele ja ettevõtjatele eriline ja väljakutseid pakkuv, kus kevadel alguse saanud koroonaviiruse (Covid-19) puhang ja sellest tulenevalt kehtestatud eriolukord mõjutas valdavalt osa Eesti ettevõtete tegevust ja majandusnäitajaid. Paljud majandussektorid olid sunnitud 2020. aasta kevadkuudel tegevuse peatama. Aasta jooksul on Eesti majanduskeskkond olnud ebastabiilne, majanduslangus tervikuna oli 2020. aastal 2,9%.

Ka Neveri OÜ kontserni majandustegevus oli erakorralistest asjaoludest tulenevalt oluliselt häiritud. Suurim langus toimus turismisektoris, mis moodustab riigi SKT-st umbes 7-8%.

Ettevõtte majutustegevuse seiskumise tõttu taotleti ja saadi Eesti Töötukassalt töötasu hüvitist ühe kuu osas perioodil mai 2020.a. Kriisi mõjude leevendamiseks ja kriisist taastumiseks taotleti ja saadi Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusest (EAS) turismisektori kriisitoetust perioodil kevad 2020.a.

Neveri OÜ 2020. a majandusaasta konsolideeritud müügitulu oli 625 928 eurot (2019: 668 197 eurot) ja puhaskasum 70 564 eurot (2019: 86 744 eurot).

Aruandeperioodil arvestati Neveri OÜ kontsernis tööjõukuludeks kokku 145 730 eurot (2019: 158 061 eurot). Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud (2019: ei makstud). Aruandeaastal töötas kontserni ettevõtetes keskmiselt 8 inimest (2019: 9 inimest).

NEVERI OÜ majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

Põhinäitajad (eurodes)	2020	2019	+/-
Müügitulu	625 928	668 197	-6%
Puhaskasum	70 564	86 744	-19%
Omakapital	2 070 567	2 000 003	4%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu) x 100	29%	29%	0%
Ärentaablus (ärikasum/müügitulu) x 100	12%	14%	-2%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) x 100	11%	13%	-2%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	3%	4%	-1%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	4%	4%	0%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised)	1,92	1,79	0,13
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	95%	91%	4%

Arengusuunad aastaks 2021:

Juhtkond jälgib koroonaviirusest tingitud tervise- ja majanduskriisi hoolikalt ning analüüsib praeguste arengute mõju ettevõtte tegevusele. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning 2021. aastal on plaanis majandustegevusega jätkata, sh kinnisvaraobjektide arendustegevusega, et tõsta olemasolevate üürnike rahulolu läbi uute lisa- ja mugavusteenuste.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	153 096	198 315	
Nõuded ja ettemaksed	75 897	72 177	
Nõuded ostjate vastu	62 482	59 293	
Nõuded seotud osapoolte vastu	501	306	11
Muud nõuded	12 362	12 333	
Ettemaksed	552	245	
Kokku käibevarad	228 993	270 492	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 869 675	1 830 507	2
Materiaalsed põhivarad	90 914	99 237	3
Immateriaalsed põhivarad	562	959	
Kokku põhivarad	1 961 151	1 930 703	
Kokku varad	2 190 144	2 201 195	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 752	30 752	4
Võlad ja ettemaksed	113 825	120 440	
Võlad tarnijatele	32 331	34 367	
Võlad töövõtjatele	13 438	16 098	
Maksuvõlad	11 259	12 288	
Muud võlad	8 065	8 971	
Tulevaste perioodide tulud	48 732	48 716	
Kokku lühiajalised kohustised	119 577	151 192	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	50 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	50 000	
Kokku kohustised	119 577	201 192	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurs	1 940 574	1 940 574	
Oma osad	-63 912	-63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 785	34 041	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 564	86 744	

Kokku emajettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 070 567	2 000 003	
Kokku omakapital	2 070 567	2 000 003	
Kokku kohustised ja omakapital	2 190 144	2 201 195	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	625 928	668 197	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-447 796	-474 577	8
Brutokasum (-kahjum)	178 132	193 620	
Turustuskulud	-88 817	-89 210	9
Üldhalduskulud	-31 272	-13 653	
Muud äritulud	15 412	68	7
Muud ärikulud	0	-504	
Äriksusum (kahjum)	73 455	90 321	
Intressitulud	22	14	
Intressikulud	-2 913	-3 591	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	70 564	86 744	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 564	86 744	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	70 564	86 744	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	747 614	796 597	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-378 761	-379 885	
Väljamaksed töötajatele	-100 092	-100 573	
Laekumised sihtfinantseerimisest	11 510	0	7
Muud rahavood äritegevusest	-94 332	-113 918	
Kokku rahavood äritegevusest	185 939	202 221	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 031	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-153 347	-53 256	
Laekunud intressid	22	14	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-153 325	-54 273	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-75 000	-25 000	4,11
Makstud intressid	-2 833	-3 670	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-77 833	-28 670	
Kokku rahavood	-45 219	119 278	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	198 315	79 037	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-45 219	119 278	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	153 096	198 315	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 556	1 940 574	-63 912	34 041	1 913 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	86 744	86 744
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2020. 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 printsibist, 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 tööeast. 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
31.12.2018				
Soetusmaksumus	221 167	2 284 320	25 711	2 531 198
Akumuleeritud kulum	0	-650 609	0	-650 609
Jääkmaksumus	221 167	1 633 711	25 711	1 880 589
Ostud ja parendused	0	18 805	38 561	57 366
Amortisatsioonikulu	0	-107 448	0	-107 448
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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	343 041	332 874
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	88 629	78 940

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	149 835	149 835	2 074	151 909
Akumuleeritud kulum	0	-44 686	-44 686	-780	-45 466
Jääkmaksumus	0	105 149	105 149	1 294	106 443
Ostud ja parendused	1 031	0	1 031	0	1 031
Amortisatsioonikulu	0	-7 707	-7 707	-530	-8 237
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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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						
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	0	0	0	0	4%	EUR	31.12.2022	11
Laenukohustised kokku	5 752	5 752	0	0				

	31.12.2019	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						
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	75 000	25 000	50 000	0	4%	EUR	31.12.2022	11
Pikaajalised laenud kokku	75 000	25 000	50 000	0				
Laenukohustised kokku	80 752	30 752	50 000	0				

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	153 079	96 628
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	38 270	24 157
Kokku tingimuslikud kohustised	191 349	120 785

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	625 928	668 197
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	625 928	668 197
Kokku müügitulu	625 928	668 197
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	343 041	332 874
Majutustulu	47 448	69 183
Soojusenergia müük	85 770	83 738
Tarbimis- ja haldusteenused	147 009	164 648
Muu müük	2 660	17 754
Kokku müügitulu	625 928	668 197

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Tulu sihtfinantseerimisest	13 240	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 271	68
Muud	901	0
Kokku muud äritulud	15 412	68

Majutusettevõtja kriisi mõjude leevendamiseks ja kriisist taastumiseks taotleti ja saadi Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusest (EAS) turismisektori kriisitoetust perioodil kevad 2020.a ning ettevõtte majutustegevuse seiskumise tõttu taotleti ja saadi Eesti Töötukassalt töötasu hüvitist töötajatele ühe kuu osas perioodil mai 2020.a. Hüvitiste suurused olid kokku 13 240 eurot.

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tooraine ja materjal	51 198	48 598	
Transpordikulud	6 470	5 756	
Üür ja rent	524	524	
Mitmesugused bürookulud	2 256	1 802	
Tööjõukulud	71 290	94 655	10
Amortisatsioonikulu	115 626	115 430	
Tarbimis- ja haldamiskulud	200 432	207 812	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	447 796	474 577	

Lisa 9 Turustuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Transpordikulud	5 471	10 763	
Mitmesugused bürookulud	3 877	5 444	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-569	-154	
Tööjõukulud	74 440	63 406	10
Amortisatsioonikulu	651	487	
Reklaamikulud	4 947	9 264	
Kokku turustuskulud	88 817	89 210	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	109 398	118 132
Sotsiaalmaksud	36 332	39 929
Kokku tööjõukulud	145 730	158 061
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	9
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	501	10 845	306	87 686

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen seotud osapoolelt	0	75 000	2 833	4%	EUR	31.12.2022

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted						
Laen seotud osapoolelt	0	25 000	3 670	4%	EUR	31.12.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	89 767	3 188	82 608	867

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	0	1 031	0

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	97 150	169 213
Nõuded ja ettemaksed	301 389	298 116
Nõuded ostjate vastu	58 180	56 248
Nõuded seotud osapoolte vastu	230 370	229 430
Muud nõuded	12 335	12 307
Ettemaksed	504	131
Kokku käibevarad	398 539	467 329
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 556
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	2 556
Kinnisvarainvesteeringud	1 452 919	1 392 504
Materiaalsed põhivarad	90 810	98 955
Immateriaalsed põhivarad	562	959
Kokku põhivarad	1 546 847	1 494 974
Kokku varad	1 945 386	1 962 303
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 752	30 752
Võlad ja ettemaksed	88 726	98 128
Võlad tarnijatele	26 188	29 315
Võlad töövõtjatele	10 412	12 873
Maksuvõlad	9 942	10 546
Muud võlad	7 390	8 257
Tulevaste perioodide tulud	34 794	37 137
Kokku lühiajalised kohustised	94 478	128 880
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	50 000
Kokku pikaajalised kohustised	0	50 000
Kokku kohustised	94 478	178 880
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)	-95 795	-171 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 485	75 812
Kokku omakapital	1 850 908	1 783 423
Kokku kohustised ja omakapital	1 945 386	1 962 303

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	509 903	529 177
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-349 370	-372 513
Brutokasum (-kahjum)	160 533	156 664
Turustuskulud	-71 559	-70 045
Üldhalduskulud	-20 721	-6 726
Muud äritulud	2 128	0
Muud ärikulud	0	-502
Kokku ärikasum (-kahjum)	70 381	79 391
Intressitulud	17	12
Intressikulud	-2 913	-3 591
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	67 485	75 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 485	75 812

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	614 640	649 758
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-306 030	-298 550
Väljamaksed töötajatele	-73 121	-72 276
Muud rahavood äritegevusest	-77 483	-95 151
Kokku rahavood äritegevusest	158 006	183 781
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 031
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-152 253	-49 767
Laekunud intressid	17	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-152 236	-50 786
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-75 000	-25 000
Makstud intressid	-2 833	-3 670
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-77 833	-28 670
Kokku rahavood	-72 063	104 325
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	169 213	64 888
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-72 063	104 325
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	97 150	169 213

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 556	1 940 574	-63 912	-171 607	1 707 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	75 812	75 812
31.12.2019	2 556	1 940 574	-63 912	-95 795	1 783 423
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	219 136	219 136
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 556	1 940 574	-63 912	120 785	2 000 003
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

Lisa 16 Viiruse Covid-19 mõju majandustegevusele

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Juhtkond jälgib olukorda hoolikalt ning analüüsib praeguste arengute mõju ettevõtte tegevusele, kuid kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, siis käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangut võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTO SELI	Juhatuse liige	05.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 564
Kokku	191 349
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	191 349
Kokku	191 349

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 564
Kokku	191 349
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	191 349
Kokku	191 349

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	288016	56.48%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	121892	23.90%	Ei
Gaasitootmine	35211	99995	19.61%	Ei

Sidevahendid

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