

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Neveri

registrikood: 11672926

tänav ja maja number: Räpina mnt 12

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthnumber: 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

Neveri OÜ 2018. a majandusaasta konsolideeritud müügitulu oli 622 101 eurot (2017: 543 700 eurot) ja puhaskasum 65 994 eurot (2017: 30 498 eurot).

Aruandeperioodil arvestati Neveri OÜ kontsernis tööjõukuludeks kokku 131 236 eurot (2017: 106 145 eurot). Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud (2017: ei makstud). Aruandeaastal töötas kontserni ettevõtetes keskmiselt 8 inimest (2017: 7 inimest).

NEVERI OÜ majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

Põhinäitajad (eurodes)	2018	2017	+/-
Müügitulu	622 101	543 700	14%
Puhaskasum	65 994	30 498	116%
Omakapital	1 913 259	1 847 265	4%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu) x 100	26%	21%	5%
Ärimentaablus (äri kasum/müügitulu) x 100	11%	7%	4%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) x 100	11%	6%	5%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	3%	2%	1%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	4%	2%	2%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised)	1,01	0,72	0,29
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	89%	89%	0%

Arengusuunad aastaks 2019:

2019. aasta eesmärk on jätkata kinnisvaraobjektide arendustegevusega, tõsta olemasolevate üürnike rahulolu läbi uute lisa- ja mugavusteenuste.

2019. aastal jätkatakse büroohoone Räpina mnt 12 renoveerimist.

2019. aastal toimuvad kinnistutel Põllu 4 ja Räpina mnt 12 rekonstrueerimistööd: ehitatakse uued juurdepääsuteed, Räpina mnt 12 kinnistule ehitatakse täiendavad parkimiskohad ja uuendatakse haljasala. Koostöös Võru Linnavalitsusega on plaanis rajada kinnistutele kaks uut juurdepääsuteed: Põllu tänavalt ja Räpina maanteelt, mis oluliselt parandaks jalakäijate ja sõidukijuhtide turvalisemat liiklemist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	79 037	35 311	
Nõuded ja ettemaksed	74 520	76 569	
Nõuded ostjate vastu	61 688	64 426	
Muud nõuded	12 643	12 143	
Ettemaksed	189	0	
Kokku käibevarad	153 557	111 880	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 880 589	1 860 530	2
Materiaalsed põhivarad	106 443	105 394	3
Kokku põhivarad	1 987 032	1 965 924	
Kokku varad	2 140 589	2 077 804	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 752	52 960	4
Võlad ja ettemaksed	121 578	102 579	
Võlad tarnijatele	41 899	35 706	
Võlad töövõtjatele	11 461	9 153	
Maksuvõlad	8 899	9 293	
Muud võlad	8 284	9 382	
Tulevaste perioodide tulud	51 035	39 045	
Kokku lühiajalised kohustised	152 330	155 539	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	75 000	75 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	75 000	75 000	
Kokku kohustised	227 330	230 539	
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)	-31 953	-62 451	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 994	30 498	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 913 259	1 847 265	
Kokku omakapital	1 913 259	1 847 265	

Kokku kohustised ja omakapital	2 140 589	2 077 804	
--------------------------------	-----------	-----------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	622 101	543 700	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-462 885	-429 531	7
Brutokasum (-kahjum)	159 216	114 169	
Turustuskulud	-74 800	-62 842	8
Üldhalduskulud	-13 760	-15 324	
Muud äritulud	125	204	
Muud ärikulud	-6	-1	
Ärikasum (kahjum)	70 775	36 206	
Intressitulud	4	6	
Intressikulud	-4 785	-5 714	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	65 994	30 498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 994	30 498	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	65 994	30 498	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	796 070	629 001	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-414 025	-293 856	
Väljamaksed töötajatele	-87 100	-68 910	
Muud rahavood äritegevusest	-89 780	-65 315	
Kokku rahavood äritegevusest	205 165	200 920	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-9 910	-1 183	3
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-123 809	-157 688	
Laekunud intressid	4	6	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-133 715	-158 865	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-22 208	-24 775	4
Makstud intressid	-5 516	-5 086	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-7 669	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 724	-37 530	
Kokku rahavood	43 726	4 525	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 311	30 786	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	43 726	4 525	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79 037	35 311	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	1 940 574	-63 912	-62 451	1 816 767
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	30 498	30 498
31.12.2017	2 556	1 940 574	-63 912	-31 953	1 847 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	65 994	65 994
31.12.2018	2 556	1 940 574	-63 912	34 041	1 913 259

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2018. 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 ekvivalentidena 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 akumulieeritud 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 netto 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

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.

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 jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

a) 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			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	221 167	2 091 119	2 312 286
Akumuleeritud kulum	0	-471 864	-471 864
Jääkmaksumus	221 167	1 619 255	1 840 422
Ostud ja parendused	0	117 473	117 473
Amortisatsioonikulu	0	-97 365	-97 365
31.12.2017			
Soetusmaksumus	221 167	2 201 246	2 422 413
Akumuleeritud kulum	0	-561 883	-561 883
Jääkmaksumus	221 167	1 639 363	1 860 530
Ostud ja parendused	0	126 696	126 696
Amortisatsioonikulu	0	-106 637	-106 637
31.12.2018			
Soetusmaksumus	221 167	2 310 031	2 531 198
Akumuleeritud kulum	0	-650 609	-650 609
Jääkmaksumus	221 167	1 659 422	1 880 589

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	298 781	263 177
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	89 604	71 295

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	1 080	159 365	160 445	891	161 336
Akumuleeritud kulum	-686	-67 684	-68 370	-74	-68 444
Jääkmaksumus	394	91 681	92 075	817	92 892
Ostud ja parendused	0	53 500	53 500	1 183	54 683
Amortisatsioonikulu	-302	-9 245	-9 547	-178	-9 725
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-32 456	-32 456	0	-32 456
31.12.2017					
Soetusmaksumus	663	144 790	145 453	2 074	147 527
Akumuleeritud kulum	-571	-41 310	-41 881	-252	-42 133
Jääkmaksumus	92	103 480	103 572	1 822	105 394
Ostud ja parendused	0	9 910	9 910	0	9 910
Amortisatsioonikulu	-92	-8 241	-8 333	-528	-8 861
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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	0	0			5%	EUR	31.12.2018
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 Danske Bank AS Eesti filiaal	0	0	0	0	3,5% + 6 kuu Euribor	EUR	26.02.2018
Laen seotud osapoolelt	100 000	25 000	75 000	0	4%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	100 000	25 000	75 000	0			
Laenukohustised kokku	105 752	30 752	75 000	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	18 000	18 000			5%	EUR	31.12.2018
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	23 752	23 752					
Pikaajalised laenud							
Laen Danske Bank AS Eesti filiaal	4 208	4 208	0	0	3,5% + 6 kuu Euribor	EUR	26.02.2018
Laen seotud osapoolelt	100 000	25 000	75 000	0	4%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	104 208	29 208	75 000	0			
Laenukohustised kokku	127 960	52 960	75 000	0			

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	25 189	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 297	0
Kokku tingimuslikud kohustised	31 486	0

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	622 101	543 700
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	622 101	543 700
Kokku müügitulu	622 101	543 700
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	298 781	263 177
Majutustulu	55 807	50 057
Soojusenergia müük	84 040	100 145
Tarbimis- ja haldusteenused	175 592	129 738
Muu müük	7 881	583
Kokku müügitulu	622 101	543 700

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tooraine ja materjal	49 258	38 920	
Transpordikulud	4 595	4 003	
Üür ja rent	524	524	
Mitmesugused bürookulud	441	97	
Tööjõukulud	75 804	62 642	9
Amortisatsioonikulu	115 209	106 610	2,3
Kulu varade väärtuse langusest	0	32 456	3
Tarbimis- ja haldamiskulud	217 054	184 279	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	462 885	429 531	

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Transpordikulud	9 075	8 883	
Mitmesugused bürookulud	4 623	3 303	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-242	3 732	
Tööjõukulud	55 432	43 503	9
Amortisatsioonikulu	289	480	2,3
Reklaamikulud	5 623	2 941	
Kokku turustuskulud	74 800	62 842	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	98 084	79 331	
Sotsiaalmaksud	33 152	26 814	
Kokku tööjõukulud	131 236	106 145	7,8
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	9	7	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	107 700	0	126 319

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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	18 000	5%	EUR	31.12.2018

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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	0	5%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 902	653	42 732	0

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	64 888	23 145
Nõuded ja ettemaksed	316 349	317 944
Nõuded ostjate vastu	56 831	54 310
Nõuded seotud osapoolte vastu	247 233	251 491
Muud nõuded	12 143	12 143
Ettemaksed	142	0
Kokku käibevarad	381 237	341 089
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 556
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	2 556
Kinnisvarainvesteeringud	1 420 513	1 384 281
Materiaalsed põhivarad	105 983	104 664
Kokku põhivarad	1 529 052	1 491 501
Kokku varad	1 910 289	1 832 590
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	30 752	30 752
Võlad ja ettemaksed	96 926	82 121
Võlad tarnijatele	36 111	30 278
Võlad töövõtjatele	8 178	7 166
Maksuvõlad	7 226	8 045
Muud võlad	7 703	8 619
Tulevaste perioodide tulud	37 708	28 013
Kokku lühiajalised kohustised	127 678	112 873
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	75 000	75 000
Kokku pikaajalised kohustised	75 000	75 000
Kokku kohustised	202 678	187 873
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)	-234 501	-262 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 894	27 732
Kokku omakapital	1 707 611	1 644 717
Kokku kohustised ja omakapital	1 910 289	1 832 590

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	498 057	423 596
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-364 336	-335 634
Brutokasum (-kahjum)	133 721	87 962
Turustuskulud	-59 833	-47 500
Üldhalduskulud	-6 767	-8 507
Muud ärikulud	-2	0
Kokku äriksam (-kahjum)	67 119	31 955
Intressitulud	3	5
Intressikulud	-4 228	-4 228
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 894	27 732
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 894	27 732

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	611 035	501 886
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-302 973	-235 936
Väljamaksed töötajatele	-63 470	-50 077
Muud rahavood äritegevusest	-74 654	-46 474
Kokku rahavood äritegevusest	169 938	169 399
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-9 910	-1 183
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-113 555	-157 688
Laekunud intressid	3	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-123 462	-158 866
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-4 733	-3 600
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-7 669
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 733	-11 269
Kokku rahavood	41 743	-736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 145	23 881
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 743	-736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	64 888	23 145

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	1 940 574	-63 912	-262 233	1 616 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	27 732	27 732
31.12.2017	2 556	1 940 574	-63 912	-234 501	1 644 717
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	202 549	202 549
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	2 556	1 940 574	-63 912	-34 508	1 844 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	62 894	62 894
31.12.2018	2 556	1 940 574	-63 912	-171 607	1 707 611
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	205 649	205 649
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 556	1 940 574	-63 912	31 486	1 910 704

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 994
Kokku	34 041
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 041
Kokku	34 041

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 994
Kokku	34 041
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 041
Kokku	34 041

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	242778	48.75%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	156019	31.33%	Ei
Gaasitootmine	35211	99260	19.93%	Ei

Sidevahendid

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