

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Neveri

registrikood: 11672926

tänav ja maja number: Räpina mnt 12

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthnumber: 65620

telefon: +372 737 1000

faks: +372 737 1010

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	15
Lisa 6 Müügitulu	15
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 8 Turustuskulud	16
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 kasutusalaga hoonet, millede ruumipindala on 31 800 m² ja Antslas kolm tootmishoonet ruumipindalaga 2723 m².

Majandustegevus

Neveri OÜ 2017. a majandusaasta konsolideeritud müügitulu oli 543 700 eurot (2016: 466 858 eurot) ja puhaskasum 30 498 eurot (2016: 23 124 eurot).

Aruandeperioodil arvestati Neveri OÜ kontsernis tööjõukuludeks kokku 106 145 eurot (2016: 110 135 eurot). Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud (2016: ei makstud). Aruandeaastal töötas kontserni ettevõtetes keskmiselt 7 inimest (2016: 7 inimest).

NEVERI OÜ majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

Põhinäitajad (eurodes)	2017	2016	+/-
Müügitulu	543 700	466 858	16%
Puhaskasum	30 498	23 124	32%
Omakapital	1 847 265	1 816 767	2%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu) x 100	21%	22%	-1%
Ärimentaablus (äri kasum/müügitulu) x 100	7%	6%	1%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) x 100	6%	5%	1%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	2%	1%	1%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	2%	1%	1%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised)	0,72	0,91	-0,19
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	89%	88%	1%

Arengusuunad aastaks 2018:

2018. aastal on plaanis jätkata kinnisvaraobjektide arendustegevusega ning uute üürnike leidmisega vabadele büroo- ja laopindadele.

2018. aastal jätkatakse büroohoone Räpina mnt 12 renoveerimist. 2017. aastal vahetati välja hoone aknad ning investeeriti hoone 3. korruse ehitustöödesse. 2018. aastal on plaanis 3. korruse ehitustööde lõpetamine ning plaanitakse alustada hoone ülejäänud korruste renoveerimistöödega.

2017. aastal valmis kinnistutele uus juurdepääsutee Põllu tänavalt. 2018. aastal on kavas rajada kinnistutele uus juurdepääsutee Räpina maanteelt koostöös Võru linnavalitsusega. Samuti on 2018. aastal plaanis alustada Räpina mnt 12 hooneesise parkla ja haljasala projekteerimist koostöös Võru linnavalitsusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 311	30 786	
Nõuded ja ettemaksed	76 569	91 229	
Nõuded ostjate vastu	64 426	79 086	
Muud nõuded	12 143	12 143	
Kokku käibevarad	111 880	122 015	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 860 530	1 840 422	2
Materiaalsed põhivarad	105 394	92 892	3
Kokku põhivarad	1 965 924	1 933 314	
Kokku varad	2 077 804	2 055 329	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 960	48 468	4
Võlad ja ettemaksed	102 579	85 187	
Võlad tarnijatele	35 706	23 997	
Võlad töövõtjatele	9 153	10 751	
Maksuvõlad	9 293	803	
Muud võlad	9 382	15 376	
Tulevaste perioodide tulud	39 045	34 260	
Kokku lühiajalised kohustised	155 539	133 655	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	75 000	104 268	4
Võlad ja ettemaksed	0	639	
Muud võlad	0	639	
Kokku pikaajalised kohustised	75 000	104 907	
Kokku kohustised	230 539	238 562	
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)	-62 451	-85 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 498	23 124	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 847 265	1 816 767	

Kokku omakapital	1 847 265	1 816 767	
Kokku kohustised ja omakapital	2 077 804	2 055 329	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	543 700	466 858	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-429 531	-362 200	7
Brutokasum (-kahjum)	114 169	104 658	
Turustuskulud	-62 842	-63 527	8
Üldhalduskulud	-15 324	-15 275	
Muud äritulud	204	364	
Muud ärikulud	-1	-10	
Ärikasum (kahjum)	36 206	26 210	
Intressitulud	6	0	
Intressikulud	-5 714	-3 088	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 498	23 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 498	23 122	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	30 498	23 124	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	629 001	524 991
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-293 856	-271 873
Väljamaksed töötajatele	-68 910	-68 591
Muud rahavood äritegevusest	-65 315	-66 257
Kokku rahavood äritegevusest	200 920	118 270
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 183	-891
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-157 688	-199 842
Laekunud intressid	6	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-158 865	-200 731
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	100 000
Saadud laenude tagasimaksed	-24 775	-23 934
Makstud intressid	-5 086	-2 349
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-7 669	-7 669
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-37 530	66 048
Kokku rahavood	4 525	-16 413
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 786	47 199
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 525	-16 413
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 311	30 786

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	1 940 574	-63 912	-85 575	1 793 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	23 124	23 124
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2017. 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 alljärgnevides 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 kohustused, 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 vähendamisena.

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 edasiulatavalt.

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 ettevõtjale. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara

eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdsväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise 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	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	221 167	1 891 883	2 113 050
Akumuleeritud kulum	0	-395 489	-395 489
Jääkmaksumus	221 167	1 496 394	1 717 561
Ostud ja parendused	0	203 935	203 935
Amortisatsioonikulu	0	-81 074	-81 074
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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	263 177	215 055
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	71 295	75 948

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	1 080	163 807	164 887	0	164 887
Akumuleeritud kulum	-326	-61 431	-61 757	0	-61 757
Jääkmaksumus	754	102 376	103 130	0	103 130
Ostud ja parendused	0	0	0	891	891
Amortisatsioonikulu	-360	-10 695	-11 055	-74	-11 129
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
Muud ostud ja parendused					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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud osapoolet	18 000	18 000			5%	EUR	31.12.2018	10
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	10
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	10
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 osapoolet	100 000	25 000	75 000	0	4%	EUR	31.12.2021	10
Pikaajalised laenud kokku	104 208	29 208	75 000	0				
Laenukohustised kokku	127 960	52 960	75 000	0				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud osapoolet	18 000	18 000			5%	EUR	31.12.2017	10
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	10
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	10
Lühiajalised laenud kokku	23 752	23 752						
Pikaajalised laenud								
Laen Danske Bank AS Eesti filiaal	28 984	24 716	4 268	0	3,5% + 6 kuu Euribor	EUR	26.02.2018	
Laen seotud osapoolet	100 000	0	100 000	0	4%	EUR	31.12.2021	10
Pikaajalised laenud kokku	128 984	24 716	104 268	0				
Laenukohustised kokku	152 736	48 468	104 268	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	70 303	70 303
Ehitised	399 197	424 582
Kokku	469 500	494 885

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Kontserniettevõtetele on seisuga 31. detsember 2017 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud:

1. Hüpoteek kinnistule Põllu 2, Võrus koos sellel asuva(te) hoone(te) ning päraldistega hüpoteegi summas 460 164 eurot Danske Bank AS Eesti filiaal kasuks.
2. Neveri OÜ käendus laenule laenujäägi summas 4 208 eurot Danske Bank AS Eesti filiaal kasuks.

Ülalpool loetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2016.a.

Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei ole käenduste ja garantiide realiseerumine tõenäoline.

Lisa 6 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	543 700	466 858
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	543 700	466 858
Kokku müügitulu	543 700	466 858
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	263 177	215 055
Majutustulu	50 057	39 861
Soojusenergia müük	100 145	88 728
Tarbimis- ja haldusteenused	129 738	110 822
Muu müük	583	12 392
Kokku müügitulu	543 700	466 858

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tooraine ja materjal	38 920	39 811	
Transpordikulud	4 003	3 969	
Üür ja rent	524	524	
Mitmesugused bürookulud	97	42	
Tööjõukulud	62 642	64 719	9
Amortisatsioonikulu	106 610	91 769	2,3
Kulu varade väärtuse langusest	32 456	0	3
Tarbimis- ja haldamiskulud	184 279	161 366	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	429 531	362 200	

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Transpordikulud	8 883	8 810	
Mitmesugused bürookulud	3 303	2 813	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 732	2 363	
Tööjõukulud	43 503	45 416	9
Amortisatsioonikulu	480	434	3
Reklaamikulud	2 941	3 691	
Kokku turustuskulud	62 842	63 527	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	79 331	82 313	
Sotsiaalmaksud	26 814	27 822	
Kokku tööjõukulud	106 145	110 135	7,8
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	7	8	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	126 319	25	132 778

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	4%	EUR	31.12.2021

2016	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	100 000	0	4%	EUR	31.12.2021

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 732	0	35 929	94

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	23 145	23 881
Nõuded ja ettemaksed	317 944	335 227
Nõuded ostjate vastu	54 310	67 708
Nõuded seotud osapoolte vastu	251 491	254 459
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	917
Muud nõuded	12 143	12 143
Kokku käibevarad	341 089	359 108
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 556
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	2 556
Kinnisvarainvesteeringud	1 384 281	1 336 471
Materiaalsed põhivarad	104 664	91 681
Kokku põhivarad	1 491 501	1 430 708
Kokku varad	1 832 590	1 789 816
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	30 752	5 752
Võlad ja ettemaksed	82 121	66 440
Võlad tarnijatele	30 278	18 575
Võlad töövõtjatele	7 166	8 326
Maksuvõlad	8 045	0
Muud võlad	8 619	14 885
Tulevaste perioodide tulud	28 013	24 654
Kokku lühiajalised kohustised	112 873	72 192
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	75 000	100 000
Võlad ja ettemaksed	0	639
Muud võlad	0	639
Kokku pikaajalised kohustised	75 000	100 639
Kokku kohustised	187 873	172 831
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)	-262 233	-299 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 732	37 168
Kokku omakapital	1 644 717	1 616 985
Kokku kohustised ja omakapital	1 832 590	1 789 816

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	423 596	360 706
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-335 634	-269 371
Brutokasum (-kahjum)	87 962	91 335
Turustuskulud	-47 500	-45 060
Üldhalduskulud	-8 507	-8 547
Muud äritulud	0	179
Muud ärikulud	0	-2
Kokku ärikasum (-kahjum)	31 955	37 905
Intressitulud	5	0
Intressikulud	-4 228	-739
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 732	37 166
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 732	37 166

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	501 886	396 783
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-235 936	-212 132
Väljamaksed töötajatele	-50 077	-50 713
Muud rahavood äritegevusest	-46 474	-46 419
Kokku rahavood äritegevusest	169 399	87 519
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 183	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-157 688	-197 081
Laekunud intressid	5	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-158 866	-197 079
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	100 000
Makstud intressid	-3 600	0
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-7 669	-7 669
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 269	92 331
Kokku rahavood	-736	-17 229
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 881	41 110
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-736	-17 229
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 145	23 881

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	1 940 574	-63 912	-299 401	1 579 817
Aruandeaasta kasum (kahjum)				37 168	37 168
31.12.2016	2 556	1 940 574	-63 912	-262 233	1 616 985
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	199 784	199 784
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	2 556	1 940 574	-63 912	-65 005	1 814 213
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	02.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-62 451
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 498
Kokku	-31 953
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-31 953
Kokku	-31 953

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-62 451
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 498
Kokku	-31 953
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-31 953
Kokku	-31 953

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	204748	48.34%	Jah
Gaasitootmine	35211	113749	26.85%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	105099	24.81%	Ei

Sidevahendid

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