

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Neveri

registrikood: 11672926

tänava/talu nimi, Räpina mnt 12
maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihtnumber: 65620

telefon: +372 7371000

faks: +372 7371010

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	16
Lisa 6 Müügitulu	16
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 8 Turustuskulud	17
Lisa 9 Tööjõukulud	17
Lisa 10 Seotud osapooled	17
Lisa 11 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	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 kasutusalaga hoonet, millede ruumipindala on 31 800 m² ja Antslas kolm tootmishoonet ruumipindalaga 2723 m².

Majandustegevus

Neveri OÜ 2016. a majandusaasta konsolideeritud müügitulu oli 466 858 eurot (2015: 465 353 eurot) ja puhaskasum 23 124 eurot (2015: 66 126 eurot).

Aruandeperioodil arvestati Neveri OÜ kontsernis tööjõukuludeks kokku 110 135 eurot (2015: 95 941 eurot). Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud (2015: ei makstud). Aruandeaastal töötas kontserni ettevõtetes keskmiselt 7 inimest (2015: 7 inimest).

NEVERI OÜ majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

Põhinäitajad (eurodes)	2016	2015	+/-
Müügitulu	466 858	465 353	0%
Puhaskasum	23 124	66 126	-65%
Omakapital	1 816 767	1 793 643	1%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu) x 100	22%	29%	-7%
Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu) x 100	6%	15%	-9%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) x 100	5%	14%	-9%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	1%	3%	-2%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	1%	4%	-3%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara/ühiajalised kohustised)	0,91	1,10	-0,19
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	88%	92%	-4%

Arengusuunad aastaks 2017:

2017. aastal on plaanis jätkata kinnisvaraobjektide arendustegevusega ning uute üürnike leidmisega vabadele büroo- ja laopindadele.

2017. aastal suunatakse tähelepanu ja investeeringud büroohoone Räpina mnt 12 renoveerimisse. Plaanis on vahetada välja hoone aknad ja paigaldada tuletõkketsoonidele tuletõkkeuksed. Lisaks on planeeritud vahetada välja koridoride põrandakatted ning uuendada seinte ning lagede viimistlust. Kavandatud on korruste tualettruumide renoveerimine.

2017. majandusaasta jooksul on vajadus parendada soojatootmist. Remontimist või uuendamist vajab katlamaja 2 MW võimsusega katel, mis varustab küttega Põllu tn territooriumi hooneid.

2017. aasta tegevusplaanis on alustada seni tühjal ja kasutult seisnud endise masuudihoidla remonti.

Koostöös Võru Linnavalitsusega on kavas rajada kinnistutele kaks uut juurdepääsuteed, üks Põllu tänavalt ja teine Rápina maanteelt. Nimetatud ühisprojektis osaleb ka mööblitootja AS Wermo.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 786	47 199	
Nõuded ja ettemaksed	91 229	71 922	
Nõuded ostjate vastu	79 086	59 769	
Muud nõuded	12 143	12 143	
Ettemaksed	0	10	
Kokku käibevarad	122 015	119 121	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 840 422	1 717 561	2
Materiaalsed põhivarad	92 892	103 130	3
Kokku põhivarad	1 933 314	1 820 691	
Kokku varad	2 055 329	1 939 812	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	48 468	47 619	4
Võlad ja ettemaksed	85 187	61 191	
Võlad tarnijatele	23 997	13 714	
Võlad töövõtjatele	10 751	10 259	
Maksuvõlad	803	6 868	
Muud võlad	15 376	14 692	
Tulevaste perioodide tulud	34 260	15 658	
Kokku lühiajalised kohustised	133 655	108 810	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	104 268	29 051	4
Võlad ja ettemaksed	639	8 308	
Muud võlad	639	8 308	
Kokku pikaajalised kohustised	104 907	37 359	
Kokku kohustised	238 562	146 169	
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)	-85 575	-151 701	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 124	66 126	

Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 816 767	1 793 643	
Kokku omakapital	1 816 767	1 793 643	
Kokku kohustised ja omakapital	2 055 329	1 939 812	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	466 858	465 353	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-362 200	-328 589	7
Brutokasum (-kahjum)	104 658	136 764	
Turustuskulud	-63 527	-51 354	8
Üldhalduskulud	-15 275	-15 461	
Muud äritulud	364	335	
Muud ärikulud	-10	-330	
Äriksusum (kahjum)	26 210	69 954	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2	5	
Intressikulud	-3 088	-3 833	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 124	66 126	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 124	66 126	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	23 124	66 126	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	524 991	514 838	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-271 873	-251 230	
Väljamaksed töötajatele	-68 591	-60 096	
Muud rahavood äritegevusest	-66 257	-93 692	
Kokku rahavood äritegevusest	118 270	109 820	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-891	-663	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-199 842	-41 732	
Laekunud intressid	2	5	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-200 731	-42 390	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	100 000	0	4
Saadud laenude tagasimaksed	-23 934	-51 544	4
Makstud intressid	-2 349	-4 160	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-7 669	-6 391	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	66 048	-62 095	
Kokku rahavood	-16 413	5 335	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 199	41 864	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 413	5 335	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 786	47 199	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	1 940 574	-63 912	-151 701	1 727 517
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	66 126	66 126
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Neveri OÜ ning tema tütarettevõtja finantsnäitajad.

Neveri OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates 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 investeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

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 maksetähtaegade 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 akumuleeritud 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.

Hiisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiisemad 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 hiisemad 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 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 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 nüüdisväärtusega, 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 maksamisele 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.

Finantskohustist 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 dividendide 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 äriolukordadele. 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 äriolukordadele;
- 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	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	221 167	1 881 892	2 103 059
Akumuleeritud kulum	0	-342 772	-342 772
Jääkmaksumus	221 167	1 539 120	1 760 287
Ostud ja parendused	0	40 378	40 378
Amortisatsioonikulu	0	-83 104	-83 104
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	215 055	236 604
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	75 948	55 115

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	417	167 414	167 831	0	167 831
Akumuleeritud kulum	-58	-54 024	-54 082	0	-54 082
Jääkmaksumus	359	113 390	113 749	0	113 749
Ostud ja parendused	663	0	663	0	663
Amortisatsioonikulu	-268	-11 014	-11 282	0	-11 282
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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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	tähtajatu	
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	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	4
Pikaajalised laenud kokku	128 984	24 716	104 268	0				
Laenukohustised kokku	152 736	48 468	104 268	0				

	31.12.2015	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	tähtajatu	
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	52 918	23 867	29 051	0	3,5% + 6 kuu Euribor	EUR	26.02.2018	
Pikaajalised laenud kokku	52 918	23 867	29 051	0				
Laenukohustised kokku	76 670	47 619	29 051	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Maa	70 303	70 303
Ehitised	424 582	451 032
Kokku	494 885	521 335

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Kontserniettevõtetele on seisuga 31. detsember 2016 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 28 984 eurot Danske Bank AS Eesti filiaal kasuks.

Ülalpool loetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2015.a.

Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei ole käenduste ja garantiide realiseerumine tõenäoline.

Lisa 6 Müügitulu (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	466 858	465 353
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	466 858	465 353
Kokku müügitulu	466 858	465 353
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	215 055	236 604
Majutustulu	39 861	44 703
Soojusenergia müük	88 728	41 868
Tarbimis- ja haldusteenused	110 822	135 930
Muu müük	12 392	6 248
Kokku müügitulu	466 858	465 353

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

	2016	2015	Lisa nr
Tooraine ja materjal	39 811	33 921	
Transpordikulud	3 969	4 141	
Üür ja rent	524	522	
Mitmesugused bürookulud	42	401	
Tööjõukulud	64 719	64 199	9
Amortisatsioonikulu	91 769	94 119	2, 3
Tarbimis- ja haldamiskulud	161 366	130 832	
Muud	0	454	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	362 200	328 589	

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Transpordikulud	8 810	9 177	
Mitmesugused bürookulud	2 813	4 109	
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	2 363	2 895	
Tööjõukulud	45 416	31 742	9
Amortisatsioonikulu	434	268	3
Reklaamikulud	3 691	3 163	
Kokku turustuskulud	63 527	51 354	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	82 313	71 705	
Sotsiaalmaksud	27 822	24 236	
Kokku tööjõukulud	110 135	95 941	7, 8
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	8	8	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25	125 990	6	18 371

2016	Saadud laenud	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	4%	EUR	31.12.2021

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	35 756	94	36 476	23

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	23 881	41 110
Nõuded ja ettemaksed	335 227	317 415
Nõuded ostjate vastu	67 708	47 148
Nõuded seotud osapoolte vastu	254 459	258 124
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	917	0
Muud nõuded	12 143	12 143
Kokku käibevarad	359 108	358 525
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 556
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	2 556
Kinnisvarainvesteeringud	1 336 471	1 187 655
Materiaalsed põhivarad	91 681	102 376
Kokku põhivarad	1 430 708	1 292 587
Kokku varad	1 789 816	1 651 112
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 752	5 752
Võlad ja ettemaksed	66 440	57 235
Võlad tarnijatele	18 575	22 272
Võlad töövõtjatele	8 326	5 203
Maksuvõlad	0	4 664
Muud võlad	14 885	13 601
Tulevaste perioodide tulud	24 654	11 495
Kokku lühiajalised kohustised	72 192	62 987
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	100 000	0
Võlad ja ettemaksed	639	8 308
Muud võlad	639	8 308
Kokku pikaajalised kohustised	100 639	8 308
Kokku kohustised	172 831	71 295
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)	-299 401	-338 292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 168	38 891
Kokku omakapital	1 616 985	1 579 817
Kokku kohustised ja omakapital	1 789 816	1 651 112

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	360 706	352 773
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-269 371	-273 863
Brutokasum (-kahjum)	91 335	78 910
Turustuskulud	-45 060	-30 394
Üldhalduskulud	-8 547	-8 777
Muud äritulud	179	0
Muud ärikulud	-2	-328
Kokku ärikasum (-kahjum)	37 905	39 411
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2	5
Intressikulud	-739	-525
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 168	38 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 168	38 891

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	396 783	363 294
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-212 132	-197 702
Väljamaksed töötajatele	-50 713	-32 798
Muud rahavood äritegevusest	-46 419	-58 582
Kokku rahavood äritegevusest	87 519	74 212
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-197 081	-36 126
Laekunud intressid	2	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-197 079	-36 121
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	100 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-28 500
Makstud intressid	0	-851
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-7 669	-6 391
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	92 331	-35 742
Kokku rahavood	-17 229	2 349
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 110	38 761
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 229	2 349
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 881	41 110

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	1 940 574	-63 912	-338 292	1 540 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	38 891	38 891
31.12.2015	2 556	1 940 574	-63 912	-299 401	1 579 817
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	213 828	213 828
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	2 556	1 940 574	-63 912	-88 129	1 791 089
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-85 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 124
Kokku	-62 451
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-62 451
Kokku	-62 451

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-85 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 124
Kokku	-62 451
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-62 451
Kokku	-62 451

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	158119	43.84%	Jah
Gaasitootmine	35211	104134	28.87%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	98453	27.29%	Ei

Sidevahendid

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