

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Neveri

registrikood: 11672926

tänava/talu nimi, Rápina 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	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Turustuskulud	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 20 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 kasutusala hoonet, millede ruumipindala on 31 800 m² ja Antslas 3 tootmishoonet ruumipindalaga 2723 m².

Majandustegevus

Neveri OÜ 2015. a majandusaasta konsolideeritud käive oli 465 353 eurot (2014: 481 260 eurot) ja puhaskasum 66 126 eurot (2014: 55 606 tuhat eurot).

Aruandeperioodil arvestati Neveri OÜ kontsernis tööjõukuludeks (koos sotsiaalmaksuga) kokku 95 941 eurot (2014: 97 324 eurot). Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud (2014: ei makstud). Aruandeaastal töötas kontserni ettevõtetes keskmiselt 7 inimest (2014: 7 inimest).

NEVERI OÜ majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

Põhinäitajad (eurodes)	2015	2014	+/-
Käive	465 353	481 260	-3%
Puhaskasum	66 127	55 606	19%
Omakapital	1 793 643	1 727 517	4%
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive) x 100	29%	27%	2%
Ärimentaablus (ärikasum/netokäive) x 100	15%	13%	2%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive) x 100	14%	12%	2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,10	0,56	0,95
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	92%	88%	6%

Arengusuunad aastaks 2016:

2016. aastal on plaanis jätkata kinnisvaraobjektide arendustegevusega ning uute üürnike leidmisega vabadele büroo- ja laopindadele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	47 199	41 864	
Nõuded ja ettemaksed	71 922	57 800	2
Kokku käibevara	119 121	99 664	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 717 561	1 760 287	4
Materiaalne põhivara	103 130	113 749	5
Kokku põhivara	1 820 691	1 874 036	
Kokku varad	1 939 812	1 973 700	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	47 619	75 217	7
Võlad ja ettemaksed	61 191	101 992	8
Kokku lühiajalised kohustused	108 810	177 209	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	29 051	52 996	7
Võlad ja ettemaksed	8 308	15 978	8
Kokku pikaajalised kohustused	37 359	68 974	
Kokku kohustused	146 169	246 183	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	1 940 574	1 940 574	
Oma osad	-63 912	-63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-151 701	-207 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 126	55 606	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 793 643	1 727 517	
Kokku omakapital	1 793 643	1 727 517	
Kokku kohustused ja omakapital	1 939 812	1 973 700	



Konsolideeritud kasumiaruanne
(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	465 353	481 260	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-328 589	-351 019	12
Brutokasum (-kahjum)	136 764	130 241	
Turustuskulud	-51 354	-51 805	13
Üldhalduskulud	-15 461	-15 572	14
Muud äritulud	336	1 195	
Muud ärikulud	-330	-1 237	
Ärikasum (kahjum)	69 955	62 822	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	5	3	
Intressikulud	-3 833	-7 219	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 127	55 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 127	55 606	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	66 126	55 606	



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	514 838	520 638
Muud äritegevuse tulude laekumised	-251 230	-271 751
Väljamaksed töötajatele	-60 096	-57 133
Muud rahavood äritegevusest	-93 692	-63 501
Kokku rahavood äritegevusest	109 820	128 253
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-663	-5 693
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-41 732	-115 886
Laekunud intressid	5	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-42 390	-121 576
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	91 800
Saadud laenude tagasimaksed	-51 544	-73 409
Makstud intressid	-4 160	-5 827
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-6 391	-7 669
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 095	4 895
Kokku rahavood	5 335	11 572
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 864	30 292
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 335	11 572
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 199	41 864



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	1 940 574	-63 912	-207 307	1 671 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	55 606	55 606
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



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes 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 tütarettevõtted. 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 (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja selle 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.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad 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 remondikuluseid 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 kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse 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 rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

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

amortiseeritakse lähtudes ettevõtjas sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, 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. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtte põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. 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 äriolulistele 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 äriolulistele otsustele;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	59 769	59 769	0
Ostjatelt laekumata arved	63 061	63 061	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 292	-3 292	0
Muud nõuded	12 143	12 143	0
Ettemaksed	10	10	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 922	71 922	0

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	45 657	45 657	0
Ostjatelt laekumata arved	47 454	47 454	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 797	-1 797	0
Muud nõuded	12 143	12 143	0
Ettemaksed	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 800	57 800	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	358	238
Käibemaks	2 094	5 749
Üksikisiku tulumaks	1 260	1 428
Sotsiaalmaks	2 782	2 868
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	374	492
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 868	10 775



Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2013			
Soetusmaksumus	221 167	1 780 269	2 001 436
Akumuleeritud kulum	0	-257 374	-257 374
Jääkmaksumus	221 167	1 522 895	1 744 062
Ostud ja parendused	0	107 704	107 704
Amortisatsioonikulu	0	-85 398	-85 398
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-6 081	-6 081
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

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	236 604	252 551
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	55 115	56 388

Neveri OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutuseta.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	162 138	162 138	162 138
Akumuleeritud kulum	0	-43 157	-43 157	-43 157
Jääkmaksumus	0	118 981	118 981	118 981
Ostud ja parendused	417	5 276	5 693	5 693
Amortisatsioonikulu	-58	-10 867	-10 925	-10 925
31.12.2014				
Soetusmaksumus	417	167 414	167 831	167 831
Akumuleeritud kulum	-58	-54 024	-54 082	-54 082
Jääkmaksumus	359	113 390	113 749	113 749
Ostud ja parendused	663	0	663	663
Amortisatsioonikulu	-268	-11 014	-11 282	-11 282
31.12.2015				
Soetusmaksumus	1 080	163 807	164 887	164 887
Akumuleeritud kulum	-326	-61 431	-61 757	-61 757
Jääkmaksumus	754	102 376	103 130	103 130

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	236 604	252 551	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	199 748	227 830	
1-5 aasta jooksul	91 742	28 315	
Üle 5 aasta	12 537	0	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	6 060	4 975	

Kontserniettevõtjad on võtnud kasutusrendile sõiduautod. Sõiduautode rendilepingud on sõlmitud määramata tähtajaga. Lepingu kohaselt on õigus rendilepingud lõpetada ühekuulise etteteatamise tähtajaga.

Vastavalt kasutusrendilepingutele ei ole õigust anda vara allrendile ilma rendileandja kirjaliku loata.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	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	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 A/S Eesti filiaal	52 918	23 867	29 051		3,5% + 6 kuu Euribor	EUR	26.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	52 918	23 867	29 051				
Laenukohustused kokku	76 670	47 619	29 051				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	6 000	6 000			5%	EUR	31.12.2015
Laen seotud osapoolelt	12 000	12 000			5%	EUR	06.01.2015
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	31.12.2015
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	31.12.2015
Laen seotud osapoolelt	28 500	28 500			5%	EUR	31.05.2015
Lühiajalised laenud kokku	52 252	52 252					
Pikaajalised laenud							
Laen Danske Bank A/S Eesti filiaal	75 961	22 965	52 996		3,5% + 6 kuu Euribor	EUR	26.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	75 961	22 965	52 996				
Laenukohustused kokku	128 213	75 217	52 996				



Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	13 714	13 714	0	
Võlad töövõtjatele	10 259	10 259	0	
Maksuvõlad	6 868	6 868	0	3
Muud võlad	23 000	14 692	8 308	
Intressivõlad	1 088	1 088	0	
Muud viitvõlad	21 912	13 604	8 308	
Saadud ettemaksed	15 658	15 658	0	
Tulevaste perioodide tulud	15 658	15 658	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	69 499	61 191	8 308	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	51 790	51 790	0	
Võlad töövõtjatele	11 672	11 672	0	
Maksuvõlad	10 775	10 775	0	3
Muud võlad	30 545	14 567	15 978	
Intressivõlad	1 414	1 414	0	
Muud viitvõlad	29 131	13 153	15 978	
Saadud ettemaksed	13 188	13 188	0	
Tulevaste perioodide tulud	13 188	13 188	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	117 970	101 992	15 978	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Kontserniettevõtetele on seisuga 31. detsember 2015 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 A/S Eesti filiaal kasuks.
2. Neveri OÜ käendus laenule laenujäägi summas 52 918 eurot Danske Bank A/S Eesti filiaal kasuks.

Ülalpool loetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2014.a.

Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei ole käenduste ja garantiide realiseerumine tõenäoline.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Põhikirja kohaselt on osaühingu miinimumkapitali suurus 2 556 eurot ja maksimumkapitali suurus 10 224 eurot. Osade eest võib tasuda nii rahaliste kui ka mitterahaliste sissemaksetega.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	465 353	481 260	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	465 353	481 260	
Kokku müügitulu	465 353	481 260	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritud	236 604	252 551	6
Majutustulu	44 703	46 422	
Soojusenergia müük	41 868	65 919	
Tarbimis- ja haldusteenused	135 930	116 368	
Muu müük	6 248	0	
Kokku müügitulu	465 353	481 260	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tooraine ja materjal	33 921	51 182	
Transpordikulud	4 141	5 326	
Üür ja rent	522	521	
Mitmesugused bürookulud	401	251	
Tööjõukulud	64 199	58 798	15
Amortisatsioonikulu	94 119	96 265	4,5
Kulu varade väärtuse langusest	0	6 081	
Tarbimis- ja haldamiskulud	130 832	132 302	
Muud	454	293	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	328 589	351 019	



Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Transpordikulud	9 177	6 519	
Mitmesugused bürookulud	4 109	2 977	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 895	1 513	
Tööjõukulud	31 742	38 526	15
Amortisatsioonikulu	268	58	5
Reklaamikulud	3 163	2 212	
Kokku turustuskulud	51 354	51 805	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	457	636
Muud	2 284	2 216
Juhtimiskulud	12 720	12 720
Kokku üldhalduskulud	15 461	15 572

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	71 705	72 630	
Sotsiaalmaksud	24 236	24 694	
Kokku tööjõukulud	95 941	97 324	12,13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6	18 371	15	85 301

 17

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 476	23	0	28 500
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 339	485	91 800	51 300



Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	41 110	38 761
Nõuded ja ettemaksed	317 415	300 171
Kokku käibevara	358 525	338 932
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 556
Kinnisvarainvesteeringud	1 187 655	1 207 450
Materiaalne põhivara	102 376	113 390
Kokku põhivara	1 292 587	1 323 396
Kokku varad	1 651 112	1 662 328
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 752	34 252
Võlad ja ettemaksed	57 235	71 172
Kokku lühiajalised kohustused	62 987	105 424
Pikaajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	8 308	15 978
Kokku pikaajalised kohustused	8 308	15 978
Kokku kohustused	71 295	121 402
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Ülekurs	1 940 574	1 940 574
Oma osad	-63 912	-63 912
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-338 292	-353 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 891	15 660
Kokku omakapital	1 579 817	1 540 926
Kokku kohustused ja omakapital	1 651 112	1 662 328



Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	352 773	371 348
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-273 863	-316 148
Brutokasum (-kahjum)	78 910	55 200
Turustuskulud	-30 394	-27 506
Üldhalduskulud	-8 777	-8 754
Muud äritulud	0	845
Muud ärikulud	-328	-1 235
Kokku ärikasum (-kahjum)	39 411	18 550
Intressikulud	-525	-2 893
Muud finantstulud ja -kulud	5	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 891	15 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 891	15 660

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	363 294	376 662
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-197 702	-213 214
Väljamaksed töötajatele	-32 798	-31 603
Muud rahavood äritegevusest	-58 582	-34 379
Kokku rahavood äritegevusest	74 212	97 466
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-5 276
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-36 126	-100 223
Laekunud intressid	5	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-36 121	-105 496
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	79 800
Saadud laenude tagasimaksed	-28 500	-51 300
Makstud intressid	-851	-1 704
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-6 391	-7 669
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 742	19 127
Kokku rahavood	2 349	11 097
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 761	27 664
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 349	11 097
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 110	38 761



Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2013	2 556	1 940 574	-63 912	-353 952	1 525 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	15 660	15 660
31.12.2014	2 556	1 940 574	-63 912	-338 292	1 540 926
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	186 592	186 592
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	2 556	1 940 574	-63 912	-154 256	1 724 962
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

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ain Tammvere

Juhatuse liige

A. Tammvere
30.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-151 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 126
Kokku	-85 575
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-85 575
Kokku	-85 575

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-151 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 126
Kokku	-85 575
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-85 575
Kokku	-85 575

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	185217	52.50%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	114245	32.38%	Ei
Gaasitootmine	35211	49881	14.14%	Ei

Sidevahendid

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