

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Netaman Development OÜ

registrikood: 11808627

tänava/talu nimi, Paljassaare tee
maja ja korteri number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10313

telefon: +372 56213750

e-posti aadress: info@netaman.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Netaman Development OÜ põhitegevusaladeks on tööstusliku kinnisvara arendamine ja haldamine Paljassaare sadamas.

2018 aastal viidi lõpule restruktureerimine, mis võimaldab struktureeritud ettevõtteid keskenduda põhitegevuse eesmärkide saavutamisele. Ettevõtte edasine areng on sõltuvuses piirkonna piirkonna arengukavast.

Netaman Development OÜ 2018 a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsarvestuse standardiga.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Tulud, kulud ja kasum

2018. aastal moodustas Netaman Development OÜ müügitulu 774 045 euro. Ettevõtte kasumiks kujunes 478 631 euro.

Juhatuse liikmetele juhatuse liikmete ülesannete täitmise eest tasu ei makstud.

<i>Peamised finantssuhtarvud:</i>	2018	2017
Müügitulu (euro)	774 045	708 673
Käibe kasv	8 %	21 %
Puhaskasum (euro)	478 631	494 861
Kasumi kasv	-3 %	26 %
Puhasrentaablus	62 %	70 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7	8
ROA	9 %	21 %
ROE	9 %	18%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2018 – puhaskasum 2017) / puhaskasum 2017 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 418	151 679	2
Nõuded ja ettemaksed	74 227	68 608	3
Kokku käibevarad	99 645	220 287	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	100 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 999 343	2 190 466	5
Materiaalsed põhivarad	17 941	355 000	6
Kokku põhivarad	5 117 284	2 545 466	
Kokku varad	5 216 929	2 765 753	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	28 884	25 990	7
Kokku lühiajalised kohustised	28 884	25 990	
Kokku kohustised	28 884	25 990	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	255 645	255 645	8
Oma osad	-255 000	0	
Kohustuslik reservkapital	25 564	25 564	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 683 205	1 963 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 631	494 861	
Kokku omakapital	5 188 045	2 739 763	
Kokku kohustised ja omakapital	5 216 929	2 765 753	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	774 045	708 673	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-154 980	-181 017	10
Mitmesugused tegevuskulud	-13 030	-6 053	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-126 285	-17 895	
Muud ärikulud	-1 136	-5 006	
Ärikasum (kahjum)	478 614	498 702	
Intressikulud	17	-3 841	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	478 631	494 861	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 631	494 861	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Netaman Development OÜ 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Netaman Development OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud euro.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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).

Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 3 000 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Hoonete ja rajatiste	25 a.
Masinad ja seadmed	2,5 a.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas 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 kontsernil 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud

Seotud osapooltega tehingute hinna määramisel rakendatakse kokkuleppehinna poliitikat.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarve	25 418	151 679
Kokku raha	25 418	151 679

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	74 839	74 839	
Ostjatelt laekumata arved	74 839	74 839	
Muud nõuded	99 388	-612	100 000
Laenunõuded	100 000		100 000
Viitlaekumised	-612	-612	
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 227	74 227	100 000

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	68 608	68 608	
Ostjatelt laekumata arved	68 608	68 608	
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 608	68 608	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 623	10 428
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 623	10 430

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 121 867	178 953	2 300 820
Akumuleeritud kulum		-92 459	-92 459
Jääkmaksumus	2 121 867	86 494	2 208 361
Amortisatsioonikulu		-17 895	-17 895
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 121 867	178 953	2 300 820
Akumuleeritud kulum	0	-110 354	-110 354
Jääkmaksumus	2 121 867	68 599	2 190 466
Ostud ja parendused	532 500	2 402 152	2 934 652
Amortisatsioonikulu		-125 775	-125 775
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 654 367	2 581 105	5 235 472
Akumuleeritud kulum	0	-236 129	-236 129
Jääkmaksumus	2 654 367	2 344 976	4 999 343

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	591 869	496 436

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused		355 000	355 000	355 000
Amortisatsioonikulu		0		
31.12.2017				
Soetusmaksumus		355 000	355 000	355 000
Akumuleeritud kulum		0		
Jääkmaksumus		355 000	355 000	355 000
Ostud ja parendused	18 451			18 451
Amortisatsioonikulu	-510			-510
Ümberliigitamised		-355 000	-355 000	-355 000
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega		-355 000	-355 000	-355 000
31.12.2018				
Soetusmaksumus	18 451	0	0	18 451
Akumuleeritud kulum	-510	0	0	-510
Jääkmaksumus	17 941	0	0	17 941

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 261	17 261	
Maksuvõlad	11 623	11 623	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 884	28 884	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 560	15 560	
Maksuvõlad	10 430	10 430	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 990	25 990	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	255 645	255 645
Osade arv (tk)	2	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	774 045	708 673
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	774 045	708 673
Kokku müügitulu	774 045	708 673
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	774 045	703 673
Muud	0	5 000
Kokku müügitulu	774 045	708 673

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	143 095	169 836
Elektrienergia	102 458	136 275
Soojusenergia	40 637	33 561
Veevarustusteenused	9 347	8 791
Muud	2 538	2 390
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	154 980	181 017

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	8 147	2 269
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 817	3 763
Muud	66	21
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 030	6 053

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	174 839	0	68 608	0

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
Netaman Invest OÜ	100 000	3%	EUR	31.12.2021

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
Netaman Repair Group OÜ	280 532	3%	EUR	01.10.2017

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	766 276	0	708 673

Aruandeaastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Osanik on vastu võtnud otsuse tühistada omaosad ja vähendada osakapitali

11 500 euro võrra.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.11.2019

Netaman Development OÜ (registrikood: 11808627) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEXEY ALEKSANDROV	Juhatuse liige	18.11.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Netaman Development OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Netaman Development OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Netaman Development OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavo Savik

Vandeaudiitori number 289

Konsult.ee OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 238

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

03.12.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Netaman Development OÜ (registrikood: 11808627) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	03.12.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 683 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 631
Kokku	5 161 836
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	478 631
Kokku	478 631

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	774045	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
NEP Investeeringud OÜ	14402084	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	244145 EUR (Lihtomand)
Netaman Development OÜ	11808627	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	11500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56213750
E-posti aadress	info@netaman.ee