

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärnlml: OÜ Neveri

registrakood: 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@uma.ee

Аминь

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Laenukohustused	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 12 Turustuskulud	17
Lisa 13 Üldhalduskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	18



Tegevusaruanne

Osaühing Neveri põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine, üürimine ja haldamine.

Kinnisvaraobjektidena kuuluvad ettevõtja põhitegevusvaldkonda kinnistud Räpina mnt 12, 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.

Majandustegevus

Neveri OÜ müügitulu oli 163 957 eurot (2011: 167 409 eurot), müügitulu vähenemine võrreldes eelneva majandusaastaga on 2% (2011: suurenemine 21%). Müügitulu koosnes: ruumide üürile andmine 69 622 eurot (2011: 72 579 eurot), kommunaal- ja haldusteenuste vahendamine 26 790 eurot (2011: 20 367 eurot) krooni ning saepuru baasil soojusenergia tootmine 67 545 eurot (2011: 74 463 eurot).

Neveri OÜ tööjõukulud aruandeperioodil olid 36 507 (2011: 25 636 eurot). Ettevõttes töötas keskmiselt viis inimest (2011: 3 töötajat). Juhatuse liikmele 2012. aastal tasu ei makstud (2011: ei makstud).

Arengusuunad aastaks 2013:

2013. aastal on plaanis jätkata kinnisvaraobjektide arendustegevusega ning uute üürnike leidmisega vabadele büroo- ja laopindadele.



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 244	5 144	
Nõuded ja ettemaksed	351 004	342 465	2
Kokku käibevara	355 248	347 609	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	118 927	90 414	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 184 659	1 203 780	5
Materiaalne põhivara	124 418	132 551	6
Immateriaalne põhivara	0	535	
Kokku põhivara	1 428 004	1 427 280	
Kokku varad	1 783 252	1 774 889	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 752	9 743	7
Võlad ja ettemaksed	109 287	84 366	8
Kokku lühiajalised kohustused	120 039	94 109	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	31 317	38 986	8
Kokku pikaajalised kohustused	31 317	38 986	
Kokku kohustused	151 356	133 095	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	1 940 830	1 940 830	
Oma osad	-63 912	-63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-237 680	-243 517	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 898	5 837	
Kokku omakapital	1 631 896	1 641 794	
Kokku kohustused ja omakapital	1 783 252	1 774 889	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	163 957	167 409	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-187 375	-169 648	11
Brutokasum (-kahjum)	-23 418	-2 239	
Turustuskulud	-2 138	-481	12
Üldhalduskulud	-8 740	-9 608	13
Muud äritulud	600	0	
Muud ärikulud	-3 876	-815	
Ärikasum (kahjum)	-37 572	-13 143	
Finantstulud ja -kulud	27 674	18 980	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 898	5 837	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 898	5 837	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	160 181	148 273	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-94 810	-85 585	
Väljamaksed töötajatele	-22 396	-15 532	
Muud rahavood äritegevusest	-30 169	-23 508	
Kokku rahavood äritegevusest	12 806	23 648	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 800	-682	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 816	-4 190	6
Laekunud intressid	2	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 614	-4 868	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 000	0	7
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-4 023	-9 410	
Makstud intressid	-400	0	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-7 669	-7 669	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 092	-17 079	
Kokku rahavood	-900	1 701	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 144	3 443	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-900	1 701	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 244	5 144	



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2010	2 556	1 940 830	-63 912	-243 517	1 635 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 837	5 837
31.12.2011	2 556	1 940 830	-63 912	-237 680	1 641 794
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-9 898	-9 898
31.12.2012	2 556	1 940 830	-63 912	-247 578	1 631 896

Täiendav informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Neveri OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on euro (€). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2 ning rahavoogude aruanne on esitatud otsemeetodil.

Neveri OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna ei kuulu oma näitajate järgi konsolideeritud aruannete esitajate ringi.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglase väärtuse ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus 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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja 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 kasulikkusest tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikkuse eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikkuse elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

- Ehitised: 2-5%
- Rajatised: 1-33%
- Masinad ja seadmed: 5-33%
- Muu inventar: 3-20%.

Kulutused on lisatud 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) on kajastatud 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 ettevõtte 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 vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalsel põhivaral kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse



vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 15-33%
- Muu inventar ja IT seadmed 10-50%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Rendid

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 kulutusi. 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 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.

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 21/79 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.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tütarettevõtted;
- c) emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju Neveri OÜ äriolukorrale otsustele;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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 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 tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, kütte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Intressitulu 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	338 478	338 478	0	0
Muud nõuded	12 143	12 143	0	0
Ettemaksed	383	383	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	351 004	351 004	0	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	329 939	329 939	0	0
Muud nõuded	12 143	12 143	0	0
Ettemaksed	383	383	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	342 465	342 465	0	0



Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	400	0	973
Üksikisiku tulumaks	0	458	0	270
Sotsiaalmaks	0	987	0	739
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	369	0	3 521
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 214	0	5 503

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11440423	Wermo Vara OÜ	Eesti	kinnisvara üürimine, haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Wermo Vara OÜ	90 413	28 514	118 927
Kokku	90 413	28 514	118 927



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehtised	Kokku
31.12.2010			
Soetusmaksumus	150 864	1 113 731	1 264 595
Akumuleeritud kulum	0	-38 620	-38 620
Jääkmaksumus	150 864	1 075 111	1 225 975
Ostud ja parendused	0	7 099	7 099
Amortisatsioonikulu	0	-29 294	-29 294
31.12.2011			
Soetusmaksumus	150 864	1 120 830	1 271 694
Akumuleeritud kulum	0	-67 914	-67 914
Jääkmaksumus	150 864	1 052 916	1 203 780
Ostud ja parendused	0	10 787	10 787
Amortisatsioonikulu	0	-29 908	-29 908
31.12.2012			
Soetusmaksumus	150 864	1 131 617	1 282 481
Akumuleeritud kulum	0	-97 822	-97 822
Jääkmaksumus	150 864	1 033 795	1 184 659

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	69 622	72 579
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	38 307	36 504

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinaid ja seadmed	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	154 791	154 791
Akumuleeritud kulum	-13 125	-13 125
Jääkmaksumus	141 666	141 666
Ostud ja parendused	682	682
Amortisatsioonikulu	-9 797	-9 797
31.12.2011		
Soetusmaksumus	155 473	155 473
Akumuleeritud kulum	-22 922	-22 922
Jääkmaksumus	132 551	132 551
Ostud ja parendused	1 800	1 800
Amortisatsioonikulu	-9 933	-9 933
31.12.2012		
Soetusmaksumus	157 273	157 273
Akumuleeritud kulum	-32 855	-32 855
Jääkmaksumus	124 418	124 418



Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	5 000	5 000			5%	EUR	10.05.2013
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	31.12.2013
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	10 752	10 752					
Laenukohustused kokku	10 752	10 752					

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	31.12.2012
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	5 752	5 752					
Kapitalirendikohustused kokku	3 991	3 991					
Laenukohustused kokku	9 743	9 743					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	79 757	79 757	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 613	4 613	0	0	
Maksuvõlad	2 214	2 214	0	0	3
Muud võlad	44 068	12 751	31 317	0	
Saadud ettemaksed	9 952	9 952	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	140 604	109 287	31 317	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	56 294	56 294	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 473	3 473	0	0	
Maksuvõlad	5 503	5 503	0	0	3
Muud võlad	51 242	12 256	38 986	0	
Saadud ettemaksed	6 840	6 840	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	123 352	84 366	38 986	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
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 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	163 957	167 409
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	163 957	167 409
Kokku müügitulu	163 957	167 409
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu kasutusrendile andmisest	69 622	72 579
Soojusenergia müük	67 545	74 463
Haldus- ja kommunaalteenused	26 790	20 367
Kokku müügitulu	163 957	167 409

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tooraine ja materjal	44 624	55 360	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	247	
Energia	19 165	1 772	
Elektrienergia	16 834	0	
Kütus	2 331	1 772	
Transpordikulud	1 486	1 391	
Üür ja rent	524	528	
Mitmesugused bürookulud	331	403	
Koolituskulud	120	0	
Tööjõukulud	36 507	25 636	14
Amortisatsioonikulu	39 841	39 091	5,6
Haldus- ja kommunaalteenuste kulu	40 004	39 933	
Omandiga seotud kulu	4 773	5 287	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	187 375	169 648	



Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Reklaamikulu	2 138	388
Muud	0	93
Kokku turustuskulud	2 138	481

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	203	317
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 177	2 931
Juhtimiskulu	6 360	6 360
Kokku üldhalduskulud	8 740	9 608

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	27 163	19 143	
Sotsiaalmaksud	9 344	6 493	
Kokku tööjõukulud	36 507	25 636	11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	3	

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	28 514	20 062	4
Intressitulud	2	4	
Intressitulu hoiustelt	2	4	
Intressikulud	-841	-1 086	
Intressikulu laenudelt	-441	-281	
Intressikulu kapitalirendilt	-400	-805	
Kokku finantstulud ja -kulud	27 675	18 980	



Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	309 072	5 946	310 687	7 578
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	65 883	0	42 652
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 656	0	0

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	402	16 096	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 240	106	5 000	0

2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	557	16 793	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 534	0	0	0



Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ain Tammvere

Juhatuseliige

28.06.2013



Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-237 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 898
Kokku	-247 578
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-247 578
Kokku	-247 578

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-237 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 898
Kokku	-247 578
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-247 578
Kokku	-247 578

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	69622	42.46%	Jah
Gaasitootmine	35211	67545	41.20%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	26790	16.34%	Ei

Sidevahendid

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