

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Neveri

registrikood: 11672926

tänavatäli nimi, Rääplna mnt 12
maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthnumber: 65620

telefon: +372 7371000

faks: +372 7371010

e-posti aadress: anita@estiko.ee



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	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
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 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17



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 237 696 eurot (2012: 163 957 eurot), müügitulu suurenemine võrreldes eelneva majandusaastaga on 45% (2012: vähenemine 2%). Müügitulu koosnes: ruumide üürile andmine 98 856 eurot (2012: 69 622 eurot), kommunaal- ja haldusteenuste vahendamine 51 837 eurot (2012: 26 790 eurot) ning saepuru baasil soojusenergia tootmine 87 003 eurot (2012: 67 545 eurot).

Neveri OÜ tööjõukulud aruandeperioodil olid 47 816 (2012: 36 507 eurot). Ettevõttes töötas keskmiselt viis inimest (2012: 5 töötajat). Juhatuse liikmele 2013. aastal tasu ei makstud (2012: ei makstud).

Arengusuunad aastaks 2014:

2014. aastal on plaanis jätkata kinnisvaraobjektide arendustegevusega ning uute üürnike leidmisega vabadele büroo- ja laopindadele.



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	27 664	4 244	
Nõuded ja ettemaksed	341 487	351 004	2
Kokku käibevara	369 151	355 248	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	146 390	118 927	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 171 660	1 184 659	5
Materiaalne põhivara	118 981	124 418	6
Kokku põhivara	1 437 031	1 428 004	
Kokku varad	1 806 182	1 783 252	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 752	10 752	7
Võlad ja ettemaksed	107 683	109 287	8
Kokku lühiajalised kohustused	113 435	120 039	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	23 647	31 317	8
Kokku pikaajalised kohustused	23 647	31 317	
Kokku kohustused	137 082	151 356	
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)	-247 578	-237 680	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 204	-9 898	
Kokku omakapital	1 669 100	1 631 896	
Kokku kohustused ja omakapital	1 806 182	1 783 252	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	237 696	163 957	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-226 177	-187 375	11
Brutokasum (-kahjum)	11 519	-23 418	
Turustuskulud	-1 254	-2 138	12
Üldhalduskulud	-8 748	-8 740	13
Muud äritulud	9 282	600	
Muud ärikulud	-939	-3 876	
Ärikasum (kahjum)	9 860	-37 572	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatele	27 463	28 514	15
Intressikulud	-120	-841	
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 204	-9 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 204	-9 898	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	286 069	160 181
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-148 914	-94 810
Väljamaksed töötajatele	-30 834	-22 396
Muud rahavood äritegevusest	-38 530	-30 169
Kokku rahavood äritegevusest	67 791	12 806
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 865	-1 800
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-21 023	-4 816
Laekunud intressid	1	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25 887	-6 614
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	5 000
Saadud laenude tagasimaksed	-10 624	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-4 023
Makstud intressid	-191	-400
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiloostmisel	-7 669	-7 669
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 484	-7 092
Kokku rahavood	23 420	-900
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 244	5 144
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 420	-900
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 664	4 244



Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	37 204	37 204
31.12.2013	2 556	1 940 830	-63 912	-210 374	1 669 100

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



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2013. 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 alljärgnevates 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/kahumis 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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade väärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille

suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes turustuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, 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 akumulieeritud 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 kasulikkude eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikkude 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. 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 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 arvele 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

Kasutusrendimaksed 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 amortiseerimispolüümõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. 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 järgnevate perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus ilgitatakse 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.

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-võimasakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 üürikele 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 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.

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 omapärast 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 ärilistele 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 isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Neveri OÜ ärilistele otsustele;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.



Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 503	25 503	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	25 984	25 984	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-481	-481	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	302 944	302 944	0	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	223	223	0	0	
Muud nõuded	12 817	12 817	0	0	
Ettemaksed	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	341 487	341 487	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	29 406	29 406	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	29 406	29 406	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		0	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	309 072	309 072	0	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	170	0	170
Käibemaks	223	0	0	400
Üksikisiku tulumaks	0	596	0	458
Sotsiaalmaks	0	1 199	0	987
Kohustuslik kogumispension	0	13	0	15
Töötuskindlustusmaksed	0	99	0	117
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	173	0	67
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	223	2 250	0	2 214

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11440423	Wermo Vara OÜ	Eesti	kinnisvara üürimine, haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Wermo Vara OÜ	118 927	27 463	146 390
Kokku	118 927	27 463	146 390

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	19 313	19 313
Amortisatsioonikulu	0	-32 312	-32 312
31.12.2013			
Soetusmaksumus	150 864	1 150 930	1 301 794
Akumuleeritud kulum	0	-130 134	-130 134
Jääkmaksumus	150 864	1 020 796	1 171 660



	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	98 856	69 622
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 970	38 307

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinaid ja seadmed	Kokku
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
Ostud ja parendused	4 865	4 865
Amortisatsioonikulu	-10 302	-10 302
31.12.2013		
Soetusmaksumus	162 138	162 138
Akumuleeritud kulum	-43 157	-43 157
Jääkmaksumus	118 981	118 981



Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	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	31.12.14
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	31.12.14
Lühiajalised laenud kokku	5 752	5 752					
Laenukohustused kokku	5 752	5 752					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoleelt	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					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	77 254	77 254	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 207	4 207	0	0	
Maksuvõlad	2 250	2 250	0	0	3
Muud võlad	36 099	12 452	23 647	0	
Saadud ettemaksed	11 520	11 520	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	131 330	107 683	23 647	0	

	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	



Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Põhikirja kohaselt on osahõngu 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)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	237 696	163 957
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	237 696	163 957
Kokku müügitulu	237 696	163 957
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu kasutusrendile andmisest	98 856	69 622
Soojusenergia müük	87 003	67 545
Haldus- ja kommunaalteenused	51 837	26 790
Kokku müügitulu	237 696	163 957

Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tooraine ja materjal	52 615	44 624	
Energia	25 960	19 165	
Elektrienergia	23 414	16 834	
Kütus	2 546	2 331	
Transpordikulud	2 827	1 486	
Üür ja rent	524	524	
Mitmesugused bürookulud	206	331	
Koolituskulud	0	120	
Tööjõukulud	47 816	36 507	14
Amortisatsioonikulu	42 614	39 841	5,6
Haldus- ja kommunaalteenuste kulu	48 180	40 004	
Omandiga seotud kulu	5 435	4 773	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	226 177	187 375	

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	481	0
Reklaamikulu	287	2 138
Muud	486	0
Kokku turustuskulud	1 254	2 138

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	229	203
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 159	2 177
Juhtimiskulu	6 360	6 360
Kokku üldhalduskulud	8 748	8 740

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	35 684	27 163	
Sotsiaalmaksud	12 132	9 344	
Kokku tööjõukulud	47 816	36 507	11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5	

Lisa 15 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	27 463	28 514	4
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjateilt	27 463	28 514	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	302 944	166	309 072	5 946
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16	62 337	0	65 883
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 454	0	6 656

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	400	17 483	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 865	65	0	5 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 890	0	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

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014.a.

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ain Tammvere

Juhatuse liige



Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-247 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 204
Kokku	-210 374
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-210 374
Kokku	-210 374

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-247 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 204
Kokku	-210 374
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-210 374
Kokku	-210 374

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	98856	41.59%	Jah
Gaasitootmine	35211	87003	36.60%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	51837	21.81%	Ei

Sidevahendid

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