

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Neveri

registrikood: 11672926

tänav ja maja number: Räpina mnt 12

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthnumber: 65620

telefon: +372 601 6160

e-posti aadress: anita@estiko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 4 Laenukohustised	15
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 6 Müügitulu	16
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 8 Turustuskulud	16
Lisa 9 Tööjõukulud	17
Lisa 10 Seotud osapooled	17
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 15 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 kolm tootmishoonet ruumipindalaga 2 723 m².

Majandustegevus

Neveri OÜ 2019. a majandusaasta konsolideeritud müügitulu oli 668 197 eurot (2018: 622 101 eurot) ja puhaskasum 86 744 eurot (2018: 65 994 eurot).

Aruandeperioodil arvestati Neveri OÜ kontsernis tööjõukuludeks kokku 131 236 eurot (2018: 131 236 eurot). Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud (2018: ei makstud). Aruandeaastal töötas kontserni ettevõtetes keskmiselt 9 inimest (2018: 8 inimest).

NEVERI OÜ majandustegevust iseloomustavad suhtarvud:

Põhinäitajad (eurodes)	2019	2018	+/-
Müügitulu	668 197	622 101	7%
Puhaskasum	86 744	65 994	31%
Omakapital	2 000 003	1 913 259	5%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu) x 100	29%	26%	3%
Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu) x 100	14%	11%	3%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) x 100	13%	11%	2%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	4%	3%	1%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	4%	4%	0%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara/ühiajalised kohustised)	1,79	1,01	0,78
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	91%	89%	2%

Arengusuunad aastaks 2020:

2020. aasta eesmärk on jätkata kinnisvaraobjektide arendustegevusega, sh tõsta olemasolevate üürnike rahulolu läbi uute lisa- ja mugavusteenuste.

2020. aastal jätkatakse Räpina mnt 12 hoonesisest renoveerimist. 2020. aastal viiakse lõpuni kinnistutel Põllu 4 ja Räpina mnt 12 rekonstrueerimistööd: ehitatakse uued juurdepääsuteed. Räpina mnt 12 kinnistu parkla saab juurde täiendavad parkimiskohad, uuendatakse kõik välitrassid, tänavasillutis ja haljasala. Koostöös Võru Linnavalitsusega on plaanis rajada kinnistutele kaks uut juurdepääsuteed: Põllu tänavalt ja Räpina maanteelt. Rekonstrueerimistööde eesmärk on parandada oluliselt jalakäijate (sh liikumispuudega isikute) ja sõidukijuhtide turvalisemat liiklemist kinnistul. Üüripindadel töötavate (ca 500) inimeste tervislikuma eluviisi soodustamiseks ja sõidukite arvu vähendamiseks territooriumil paigaldatakse kinnistule jalgrattaparkla.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades ajutise eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja nende majandustegevusele. Juhtkond jälgib olukorda hoolikalt ning analüüsib praeguste arengute mõju ettevõtte tegevusele.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning 2020. aastal on plaanis tavapärase majandustegevusega jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	198 315	79 037	
Nõuded ja ettemaksed	72 177	74 520	
Nõuded ostjate vastu	59 293	61 688	
Nõuded seotud osapoolte vastu	306	0	10
Muud nõuded	12 333	12 643	
Ettemaksed	245	189	
Kokku käibevarad	270 492	153 557	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 830 507	1 880 589	2
Materiaalsed põhivarad	99 237	106 443	3
Immateriaalsed põhivarad	959	0	
Kokku põhivarad	1 930 703	1 987 032	
Kokku varad	2 201 195	2 140 589	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 752	30 752	4
Võlad ja ettemaksed	120 440	121 578	
Võlad tarnijatele	34 367	41 899	
Võlad töövõtjatele	16 098	11 461	
Maksuvõlad	12 288	8 899	
Muud võlad	8 971	8 284	
Tulevaste perioodide tulud	48 716	51 035	
Kokku lühiajalised kohustised	151 192	152 330	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	50 000	75 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	50 000	75 000	
Kokku kohustised	201 192	227 330	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv 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)	34 041	-31 953	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 744	65 994	

Kokku emajettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 000 003	1 913 259	
Kokku omakapital	2 000 003	1 913 259	
Kokku kohustised ja omakapital	2 201 195	2 140 589	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	668 197	622 101	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-474 577	-462 885	7
Brutokasum (-kahjum)	193 620	159 216	
Turustuskulud	-89 210	-74 800	8
Üldhalduskulud	-13 653	-13 760	
Muud äritulud	68	125	
Muud ärikulud	-504	-6	
Ärikasum (kahjum)	90 321	70 775	
Intressitulud	14	4	
Intressikulud	-3 591	-4 785	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	86 744	65 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 744	65 994	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	86 744	65 994	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	796 597	796 070	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-379 885	-414 025	
Väljamaksed töötajatele	-100 573	-87 100	
Muud rahavood äritegevusest	-113 918	-89 780	
Kokku rahavood äritegevusest	202 221	205 165	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 031	-9 910	3
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-53 256	-123 809	2
Laekunud intressid	14	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-54 273	-133 715	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-25 000	-22 208	4
Makstud intressid	-3 670	-5 516	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-28 670	-27 724	
Kokku rahavood	119 278	43 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	79 037	35 311	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	119 278	43 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	198 315	79 037	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	1 940 574	-63 912	-31 953	1 847 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	65 994	65 994
31.12.2018	2 556	1 940 574	-63 912	34 041	1 913 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	86 744	86 744
31.12.2019	2 556	1 940 574	-63 912	120 785	2 000 003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neveri OÜ 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Neveri OÜ ning tema tütarettevõtja finantsnäitajad.

Neveri OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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

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

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtjad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtja põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha ja raha pankade arveldusarvetel.

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 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.

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 akumuliseeritud 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.

Hisilised kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hisilised kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtja enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hisilised väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 5-50%
- Muu inventar ja IT seadmed 10-50%

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

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 rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

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

amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, 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) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Neveri OÜ ärilistele otsustele;

b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	221 167	2 201 246	2 422 413
Akumuleeritud kulum	0	-561 883	-561 883
Jääkmaksumus	221 167	1 639 363	1 860 530
Ostud ja parendused	0	126 696	126 696
Amortisatsioonikulu	0	-106 637	-106 637
31.12.2018			
Soetusmaksumus	221 167	2 310 031	2 531 198
Akumuleeritud kulum	0	-650 609	-650 609
Jääkmaksumus	221 167	1 659 422	1 880 589
Ostud ja parendused	0	57 366	57 366
Amortisatsioonikulu	0	-107 448	-107 448
31.12.2019			
Soetusmaksumus	221 167	2 302 650	2 523 817
Akumuleeritud kulum	0	-693 310	-693 310
Jääkmaksumus	221 167	1 609 340	1 830 507

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	332 874	298 781
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	78 940	89 604

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	663	144 790	145 453	2 074	147 527
Akumuleeritud kulum	-571	-41 310	-41 881	-252	-42 133
Jääkmaksumus	92	103 480	103 572	1 822	105 394
Ostud ja parendused	0	9 910	9 910	0	9 910
Amortisatsioonikulu	-92	-8 241	-8 333	-528	-8 861
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	149 835	149 835	2 074	151 909
Akumuleeritud kulum	0	-44 686	-44 686	-780	-45 466
Jääkmaksumus	0	105 149	105 149	1 294	106 443
Ostud ja parendused	1 031	0	1 031	0	1 031
Amortisatsioonikulu	0	-7 707	-7 707	-530	-8 237
31.12.2019					
Soetusmaksumus	1 031	148 125	149 156	2 074	151 230
Akumuleeritud kulum	0	-50 683	-50 683	-1 310	-51 993
Jääkmaksumus	1 031	97 442	98 473	764	99 237

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	
Lühiajalised laenud kokku	5 752	5 752						
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolet	75 000	25 000	50 000	0	4%	EUR	31.12.2022	10
Pikaajalised laenud kokku	75 000	25 000	50 000	0				
Laenukohustised kokku	80 752	30 752	50 000	0				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	
Laen osanikult	2 876	2 876			3%	EUR	tähtajatu	
Lühiajalised laenud kokku	5 752	5 752						
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolet	100 000	25 000	75 000	0	4%	EUR	31.12.2021	10
Pikaajalised laenud kokku	100 000	25 000	75 000	0				
Laenukohustised kokku	105 752	30 752	75 000	0				

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	94 584	25 189
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	23 646	6 297
Kokku tingimuslikud kohustised	118 230	31 486

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	668 197	622 101
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	668 197	622 101
Kokku müügitulu	668 197	622 101
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	332 874	298 781
Majutustulu	69 183	55 807
Soojusenergia müük	83 738	84 040
Tarbimis- ja haldusteenused	164 648	175 592
Muu müük	17 754	7 881
Kokku müügitulu	668 197	622 101

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tooraine ja materjal	48 598	49 258	
Transpordikulud	5 756	4 595	
Üür ja rent	524	524	
Mitmesugused bürookulud	1 802	441	
Tööjõukulud	94 655	75 804	9
Amortisatsioonikulu	115 430	115 209	2,3
Tarbimis- ja haldamiskulud	207 812	217 054	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	474 577	462 885	

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Transpordikulud	10 763	9 075	
Mitmesugused bürookulud	5 444	4 623	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-154	-242	
Tööjõukulud	63 406	55 432	9
Amortisatsioonikulu	487	289	2,3
Reklaamikulud	9 264	5 623	
Kokku turustuskulud	89 210	74 800	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	118 132	98 084	
Sotsiaalmaksud	39 929	33 152	
Kokku tööjõukulud	158 061	131 236	7,8
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	8	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	9	9	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	306	87 686	0	107 700

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapoolelt	0	25 000	4%	EUR	31.12.2022

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapoolelt	0	18 000	5%	EUR	31.12.2018

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 608	867	39 902	653

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 031	0	0	0

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Juhtkond jälgib olukorda hoolikalt ning analüüsib praeguste arengute mõju ettevõtte tegevusele, kuid kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, siis käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	169 213	64 888
Nõuded ja ettemaksed	298 116	316 349
Nõuded ostjate vastu	56 248	56 831
Nõuded seotud osapoolte vastu	229 430	247 233
Muud nõuded	12 307	12 143
Ettemaksed	131	142
Kokku käibevarad	467 329	381 237
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 556
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	2 556
Kinnisvarainvesteeringud	1 392 504	1 420 513
Materiaalsed põhivarad	98 955	105 983
Immateriaalsed põhivarad	959	0
Kokku põhivarad	1 494 974	1 529 052
Kokku varad	1 962 303	1 910 289
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	30 752	30 752
Võlad ja ettemaksed	98 128	96 926
Võlad tarnijatele	29 315	36 111
Võlad töövõtjatele	12 873	8 178
Maksuvõlad	10 546	7 226
Muud võlad	8 257	7 703
Tulevaste perioodide tulud	37 137	37 708
Kokku lühiajalised kohustised	128 880	127 678
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	50 000	75 000
Kokku pikaajalised kohustised	50 000	75 000
Kokku kohustised	178 880	202 678
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Ülekurss	1 940 574	1 940 574
Oma osad	-63 912	-63 912
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-171 607	-234 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 812	62 894
Kokku omakapital	1 783 423	1 707 611
Kokku kohustised ja omakapital	1 962 303	1 910 289

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	529 177	498 057
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-372 513	-364 336
Brutokasum (-kahjum)	156 664	133 721
Turustuskulud	-70 045	-59 833
Üldhalduskulud	-6 726	-6 767
Muud ärikulud	-502	-2
Kokku äriksam (-kahjum)	79 391	67 119
Intressitulud	12	3
Intressikulud	-3 591	-4 228
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 812	62 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 812	62 894

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	649 758	611 035
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-298 550	-302 973
Väljamaksed töötajatele	-72 276	-63 470
Muud rahavood äritegevusest	-95 151	-74 654
Kokku rahavood äritegevusest	183 781	169 938
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 031	-9 910
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-49 767	-113 555
Laekunud intressid	12	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-50 786	-123 462
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu tagasimaksed	-25 000	0
Makstud intressid	-3 670	-4 733
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-28 670	-4 733
Kokku rahavood	104 325	41 743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 888	23 145
Raha ja raha ekvivalentide muutus	104 325	41 743
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	169 213	64 888

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	1 940 574	-63 912	-234 501	1 644 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	62 894	62 894
31.12.2018	2 556	1 940 574	-63 912	-171 607	1 707 611
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	205 649	205 649
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 556	1 940 574	-63 912	31 486	1 910 704
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	75 812	75 812
31.12.2019	2 556	1 940 574	-63 912	-95 795	1 783 423
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	216 581	216 581
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 556	1 940 574	-63 912	118 230	1 997 448

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

OÜ Neveri (registrikood: 11672926) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTO SELI	Juhatuse liige	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 744
Kokku	120 785
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	120 785
Kokku	120 785

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 744
Kokku	120 785
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	120 785
Kokku	120 785

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	276646	52.28%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	155002	29.29%	Ei
Gaasitootmine	35211	97529	18.43%	Ei

Sidevahendid

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