

10460036

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

31-01-2011

23 l Sirje Zahkna

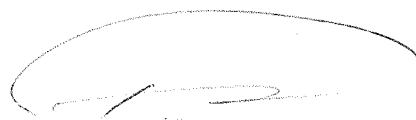
Majandusaasta aruanne

ENDOVER KVB OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10308874
Aadress: Tartu mnt.2 Tallinn
Telefon: 6 660 620
Faks: 6 660 625
Elektronpost endover@endover.ee
Interneti kodulehekülg www.endover.ee
Põhitegevusala Kinnisvara haldamine, konsultatsioon ja
vahendus, investeerimistegevus
Tegevjuht Endo Tõnuver

Lisatud dokumendid 1. Kahjumi katmise ettepanek



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	3
Bilanss	4
Kasumiaruanne [SKEEM 2]	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksud	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Muud lühiajalised nõuded	15
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Muud võlad	17
Lisa 13 Omakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud ja muud ärikulud	18
Lisa 16 Kulud	19
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused	19
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	20
1. KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	21
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	22
2. Endover KVB OÜ aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	23

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte juhtkond möönab, et majandusaasta oli raske, kuid peab seda siiski kordaläinuks, tekkinud kahjum ei mõjunud negatiivselt ettevõtte jätkusuutlikkusele.

Juhtkond peab endiselt oluliseks põhitegevusena orienteerumist hea perspektiiviga pikaajaliste finantsinvesteeringute tegemisele erinevatesse tütar- ja sidusettevõtetesse ja kinnisvarainvesteeringute teostamist oma- ja võõrvahendite baasil. Plaan on järgneval majandusaastal jätkata eelkõige oma kinnisvarainvesteeringute arendamise ning realiseerimisega. Majanduskliima paranedes on plaanis otsida võimalusi ka uute kinnisvarainvesteeringute soetamiseks. Omandatud osalusi tütar- ja sidusettevõtetes täiendavalt müüa ei plaanita kuna juhtkond leiab, et tegemist on pikaajalises perspektiivis oluliste ja tulusate osalustega.

Ettevõttes juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Endover KVB OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

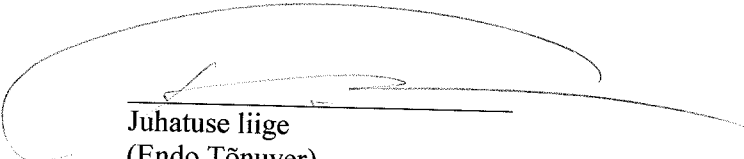
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 15.06.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on Endover KVB OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 15. juuni 2009.a.



Juhatus liige
(Endo Tõnuver)

Juhatus liige _____

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	4 087 164	427 093
Nõuded ja ettemaksed	3,4,7	16 940 093	24 118 817
Varud		0	992 808
Käibevara kokku		21 027 257	25 538 718
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5,6	36 190 070	65 566 218
Kinnisvarainvesteeringud	9	56 570 175	81 706 691
Materiaalne põhivara	8	6 107 360	2 686 093
Immateriaalne põhivara	10	54 750	63 875
Põhivara kokku		98 922 355	150 022 877
AKTIVA (VARAD) KOKKU		119 949 612	175 561 595
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		2 082 610	0
Võlad ja ettemaksed	11,12	5 946 818	6 865 597
Lühiajalised kohustused kokku		8 029 428	6 865 597
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		43 060 401	48 880 133
Muud pikaajalised võlad	18	26 392 377	29 575 958
Pikaajalised kohustused kokku		69 452 778	78 456 091
KOHUSTUSED KOKKU		77 482 206	85 321 688
OMAKAPITAL			
Osakapital	13	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		90 195 907	86 842 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-47 772 501	3 353 867
OMAKAPITAL KOKKU		42 467 406	90 239 907
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		119 949 612	175 561 595

Juhatuse liige

Kasumiaruanne [SKEEM 2]
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	14	32 468 054	17 105 614
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu		-17 799 584	-8 050 534
Brutokasum		14 668 470	9 055 080
Turustuskulud	16	-706 421	-561 027
Üldhalduskulud	16	-4 996 846	-4 697 389
Muud äritulud	15	1 848 965	125 476
Muud ärikulud	15	-30 975 353	-358 344
Ärikasum (-kahjum)		-20 161 185	3 563 796
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtetesse	6	-23 015 231	1 988 193
Intressikulud		-4 580 832	-3 973 618
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-15 253	-14 037
Muud finantstulud ja -kulud		0	1 788 815
Finantstulud ja -kulud kokku		-27 611 316	-209 929
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-47 772 501	3 353 867
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-47 772 501	3 353 867

Juhatuse liige

Rahavoogude aruanne[kaudmeetodil, alustades ärikasumist]
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-20 161 185	3 563 795
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	169 458	221 175
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3,7	7 149 213	12 557 005
Varude muutus		992 808	-453 572
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11,12	1 163 831	10 856 762
Makstud intressid		-3 697 470	-2 844 014
Makstud ettevõtte tulumaks		0	0
Kokku rahavood äritegevusest		-14 383 345	23 901 151
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	8	-156 896	-2 118 688
Kinnisvarainvetseeringute soetus	9	-10 140 613	-35 617 643
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	8	217 695	
Kinnisvarainvetseeringute müük	9	29 562 324	
Antud laenud		-6 451 861	17 538 878
Antud laenude tagasimaksed		14 725 000	165 559 70
Saadud intressid		596 831	102 682
Kokku rahavood investeerimistegevusest		28 352 480	-3 538 801
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		7 571 668	0
Saadud laenude tagasimaksed		-17 880 732	-20 221 416
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-10 309 064	-20 221 416
Rahavood kokku		3 660 071	140 934
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	427 093	286 160
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 660 071	140 933
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	4 087 164	427 093

Juhatusel liige

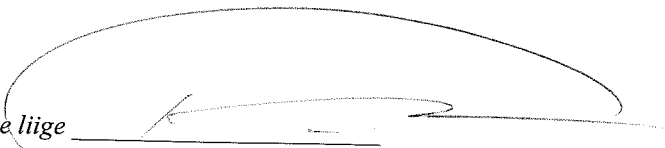
Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa-kapital	Reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005				
Saldo 2005.a. aastaaruandes	40 000	4 000	67 300 276	67 344 276
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	67 300 276	67 344 276
Aruandeperioodi puhaskasum			19 541 764	19 541 764
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	86 842 040	86 886 040
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 353 867	3 353 867
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	90 195 907	90 239 907
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)			-47 772 501	-47 772 501
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	42 423 406	42 467 406

Juhatuse liige

Juhatuseläige

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Endover KVB OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. 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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhatusel liige

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

ehitised ja rajatised	20-30 aastat
tootmisseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Juhatusel liige

Ettevõtte tulumaks

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 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Tulude arvestus

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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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 igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Juhatusel liige

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	1 566	37 481
Pangakontod	4 085 598	389 612
Tähtajalised hoiused	0	0
Raha kokku	4 087 164	427 093

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	191 501	151 533
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	123 115	0
Nõuded ostjate vastu kokku	314 616	151 533
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	0	104996
Muud lühiajalised nõuded (lisa 7)	16 445 463	23 862 289
<i>s.h Nõuded emattevõtja ja teiste konsolideerimisgruppide ettevõtete vastu</i>	<i>14 815 480</i>	<i>23 147 132</i>
<i>Muud viitlaekumised</i>	<i>180 014</i>	<i>0</i>
Ettemaksed kokku	0	104 996
Nõuded ja ettemaksed kokku	16 940 093	24 118 818

Lisa 4 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	51 881	104 996	0
Ettevõtte tulumaks	0	989	0	1 128
Üksikisiku tulumaks	0	20 240	0	34 592
Sotsiaalmaks	0	42 627	0	61 219
Kohustuslik kogumispension	0	5 269	0	3 267
Töötuskindlustusmaks	0	1 091	0	1 542
Kokku	0	122 097	104 996	101 748

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 6)	36 190 070	65 566 218
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	36 190 070	65 566 218

Juhatusel liige

Lisa 6 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Endover KVB OÜ tütarettevõteteks olid 2008. aastal

- Ergolend OÜ
- Intermediation OÜ
- Endover Invest OÜ
- Tempra Consult OÜ
- Octans Investeeringud OÜ
- Mecanic OÜ
- Larinello OÜ

2008. a omas Endover KVB OÜ osalusi järgmistes tütarettevõtetes:

Asukoht	Octans Investeeringud Eesti	Ergolend OÜ Eesti	Mecanic OÜ Eesti	Larinello OÜ Eesti
Osaluse % aasta alguses	50	100	50	50
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	20000	160000	20000	20000
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	2724220	317062	5357515	30847587
Omandatud osalused				
Omandatud osaluse %	0	0		
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	0		
Omandatud netovara õiglane väärtus	0	0		
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	-205848,16	-209661	132727	-30847587
Osaluse % aasta lõpus	50	100	50	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	2518371,84	107400	5490242	0

Asukoht	Intermediation OÜ Eesti	Endover Invest OÜ Eesti	Tempra Consult OÜ Eesti	KOKKU
Osaluse % aasta alguses	100	100	0	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	40 000	40 000	0	300 000
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	319 687	26 000 148	0	65 729 524
Omandatud osalused				
Omandatud osaluse %			100	
Omandatud osaluse soetusmaksumus			40 000	40 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	-233 433	1 947 654	0	-29 466 148
Osaluse % aasta lõpus	100	100	100	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	319 687	26 000 148	0	65 729 524
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	86 254	27 947 802	40 000	36 190 070

Juhatus liige

Lisa 7 Muud lühiajalised nõud**Tagasimakse tähtaeg**

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Intressi- määr	Tagasimakse tähtaeg
Nõuded sidusettevõtte vastu (lisa 18)	14 815 480	14 815 480	5%	31.12.2012
Nõuded aktsionäride vastu (lisa 18)	1 164 983	1 164 983		31.12.2009
Muud nõuded	465 000	465 000	5%	31.12.2009
Kokku	16 445 463	16 445 463		

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Lõpeta- mata põhivara	Ettemaks põhivara eest	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	1 037 568	1 376 515	697 213	3 111 296
Soetamine	156 897	4 348 737		4 505 634
Müük (-)	-97 773			-97 773
Mahakandmine (-)	-119 923		-697 213	-817 136
Ümberklassifits. kinnisvarainvesteeringuks				0
Soetusmaksumus 31.12.2007	976 770	5 725 252	0	6 702 021
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	425 203	0	0	425 203
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	180 467			180 467
Müüdud põhivara kulum (-)	-11 009			-11 009
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	594 661	0	0	594 661
Jääkmaksumus 31.12.2007	612 365	0	0	612 365
Jääkmaksumus 31.12.2008	382 108	5 725 252	0	6 107 360

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 045 786	2 502 414
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	649 596	477 287
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 396 190	2 025 127

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

Saldo 31.12.2007	81 706 691
Soetamine	10 140 613
Parendused	13 502 559
Kasum/kahjum ümberhindlusest	-19 217 364
Müük	-29 562 324
Saldo 31.12.2008	56 570 175

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

	Ostetud litsentsid	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	73 000	73 000
Akumuleeritud kulum	-9 125	-9 125
Jääkmaksumus	63 875	63 875
2008. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0
Amortisatsioonikulu	-9 125	-9 125
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	73 000	73 000
Akumuleeritud kulum	-18 250	-18 250
Jääkmaksumus 31.12.2008	54 750	54 750

Juhatuse liige

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	525 203	835 654
Võlad töövõtjatele	21 559	6 559
Maksuvõlad (lisa 4)	122 097	101 748
Muud võlad (lisa12)	5 277 959	5 921 635
Võlad ja ettemaksed kokku	5 946 818	943 961

Lisa 12 Muud võlad

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	üle 5
	31.12.2008	jooksul	jooksul	aasta
Muud võlad	5 277 959	0	5 277 959	0
Kokku	5 277 959	0	5 277 959	0

Lisa 13 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osakute arv (tk)	1	1
Osakute nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Lisa 14 Müügitulu

Endover KVB müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	32 468 054	17 105 614
Kokku	32 468 054	17 105 614

Endover KVB müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (6820)	2 695 382	2 502 414
Hoonestusprojektide arendus(4110)	29 742 672	14 430 000
Muud äritegevust abistavad tegevused (8299)	30 000	173 200
Kokku	32 468 054	943 407

Juhatuse liige

Lisa 15 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Muud äritulud	1 848 965	125 476
Muud äritulud kokku	1 848 965	125 476

Muud ärikulud	2008	2007
Juriidilised kulud	424 104	157 221
Kindlustuskulud	55 421	29 596
Muud tegevuskulud	610 521	162 411
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	19 217 360	0
Muud ärikulud	10 667 947	9 116
Muud ärikulud kokku	30 975 353	358 344

Juhatuse liige

KA skeem 2

Lisa 16 Kulud

Müüdnud toodangu kulu

	2008	2007
Materjalid	-16 592 865	-7 637 173
Ostetud alltöövõttud	-1 206 719	-413 361
Müüdnud toodangu kulu kokku	-17 799 584	-8 050 534

Turustuskulud

	2008	2007
Transpordikulu	-19 750	-5 116
Tööjõukulu	-686 673	-555 911
Turustuskulud kokku	-706 423	-561 027

Üldhalduskulud

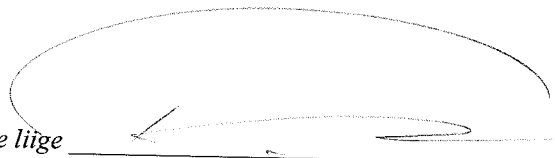
	2008	2007
Rent	-748 383	-695 888
Side- ja kontorikulud	-207 154	-252 178
Ostetud teenused	-424 509	-685 136
Vee-, elektri- ja soojusenergia kulu	-796 452	-279 991
Tööjõukulu	0	0
Reklaamikulu	-810 156	-312 126
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-178 582	-230 300
Autokulud	-320 483	-407 413
Komanderingukulud	-124 568	-73 622
Konsultantide kulud	-742 639	-1 750 094
Muud kulud	-643 919	-10 641
Üldhalduskulud kokku	-4 996 846	-4 697 389

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.



Juhatusel liige

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

Endover KVB OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Osanik (lisa 7)	1 164 983	74 657
Tütaretevõtted (lisa 7)	14 815 480	23 147 132
Lühiajalised nõuded kokku	15 980 463	23 221 789
Juhatusel liikmega seotud ettevõtted	380 535	2 644 995
Tütaretevõtted	26 011 842	26 930 963
Pikaajalised kohustused kokku	26 392 377	29 575 958

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Juhatusel liige

1. KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Endover KVB OÜ juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta puhaskahjum alljärgnevalt:

kroonides

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	90 195 907
2008.a. puhaskahjum	-47 772 501
Kokku jaotamata kasum 31.12.2008	42 473 406

Juhatus liige _____

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Endover KVB OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 15. juunil 2009.a., kinnitamine 15. juunil 2009.a



Juhatuse liige
Endo Tõnuver

2. Endover KVB OÜ aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

Tegevusalad/ tooted	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (6820)	2 695 382
Hoonestusprojektide arendus(4110)	29 742 672
Muud äritegevust abistavad tegevused (8299)	30 000
Kokku	32 468 054