

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osäühing Endover KVB

registrikood: 10308874

tänavanimi: Tartu mnt

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6660220

e-posti aadress: endover@endover.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 8 Müügitulu	16
Lisa 9 Tööjõukulud	17
Lisa 10 Seotud osapooled	17
Lisa 11 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalad on kinnisvara investeeringute teostamine ja seotud ettevõtetele kinnisvara arendusega seotud juhtimisteenuse pakkumine.

Järgneval majandusaastal planeeritakse jätkata sama tegevusega.

2018. aasta neljandas kvartalis Kalamaja Kvartal OÜ ühines Endover KVB OÜ-ga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	859 389	676 373	
Nõuded ja ettemaksed	7 119 347	4 877 693	
Varud	44 514	36 037	
Kokku käibevarad	8 023 250	5 590 103	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	369 699	622 849	
Nõuded ja ettemaksed	21 210 764	20 479 891	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 623 445	3 176 563	4
Materiaalsed põhivarad	306 590	247 340	5
Kokku põhivarad	23 510 498	24 526 643	
Kokku varad	31 533 748	30 116 746	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 119 200	34 231	6
Võlad ja ettemaksed	1 845 761	3 060 101	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 964 961	3 094 332	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 716 128	16 356 580	6
Võlad ja ettemaksed	5 301 945	568 483	7
Kokku pikaajalised kohustised	16 018 073	16 925 063	
Kokku kohustised	19 983 034	20 019 395	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Realiseerimata kursivahed	2 179	110 735	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 708 574	5 469 096	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 162 851	4 514 708	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 550 714	10 097 351	
Kokku omakapital	11 550 714	10 097 351	
Kokku kohustised ja omakapital	31 533 748	30 116 746	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	15 901 159	39 906 402	8
Muud äritulud	33 832	17 738	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 766 862	-30 999 911	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 865 211	-2 079 397	
Tööjõukulud	-3 417 119	-1 993 014	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-107 209	-72 732	
Muud ärikulud	-77 873	-151 822	
Ärikasum (kahjum)	-2 299 283	4 627 264	
Muud finantstulud ja -kulud	136 432	-112 556	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 162 851	4 514 708	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 162 851	4 514 708	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-2 162 851	4 514 708	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-2 299 283	4 627 264
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	107 209	72 732
Muud korrigeerimised	-1 569 142	-5 830 125
Kokku korrigeerimised	-1 461 933	-5 757 393
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 243 834	-4 184 363
Varude muutus	-8 477	-13 810
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 519 122	1 208 811
Laekunud intressid	0	55
Kokku rahavood äritegevusest	-2 494 405	-4 119 436
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-167 605	-185 997
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-362 027	-2 522 039
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 002 833	2 573 875
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-453 860
Antud laenud	-7 244 469	-7 830 519
Antud laenude tagasimaksed	7 105 063	7 970 123
Kokku rahavood investeerimistegevusest	333 795	-448 417
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 051 123	8 241 771
Saadud laenude tagasimaksed	-3 810 447	-3 756 612
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-16 903	-15 758
Makstud intressid	-182 326	-253 875
Muud laekumised finantseerimistegevusest	300 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 341 447	4 215 526
Kokku rahavood	180 837	-352 327
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	676 373	917 965
Raha ja raha ekvivalentide muutus	180 837	-352 327
Valuutakursside muutuste mõju	2 179	110 735
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	859 389	676 373

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	512	2 960	5 469 096	5 475 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)				4 514 708	4 514 708
Muud muutused omakapitalis		-256	107 775		107 519
31.12.2017	2 556	256	110 735	9 983 804	10 097 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-2 162 851	-2 162 851
Muud muutused omakapitalis			-108 556	3 724 770	3 616 214
31.12.2018	2 556	256	2 179	11 545 723	11 550 714

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Endover KVB OÜ 2018. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamiseseadusele on koostatud keskmise ettevõtja raamatupidamise aastaaruanne. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Endover KVB OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostamisel on kasutatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes kajastatakse emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise päevast kuni müügikuupäevani.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalise deposiite.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaradeks loetakse raha ja lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid. Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Konsolideeritud aruandes kajastatakse emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad rida-realt kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise päevast kuni müügikuupäevani.

Emaettevõtte bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtetesse elimineeritakse emaettevõtte osaluste vastu tütarettevõtte omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuldesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Varud

"Ostetud kaubad müügiks" võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast

arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 639 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

seadmed – 10%-20% aastas;

mootorsõidukid – 20%-40% aastas;

kontoriinventar – 20%-40% aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida Ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning mis on Ettevõtte poolt kontrollitav, mille soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav ja mis tõenäoliselt loob tulevikus Ettevõtte majanduslikku kasu.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseeritakse määraga 10% aastas.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad ülerentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdüd kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- 1) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele;
- 2) eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	51 936	51 936	0
Ostjatelt laekumata arved	51 936	51 936	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 001 682	3 001 682	0
Muud nõuded	21 210 764	0	21 210 764
Laenunõuded	19 602 067	0	19 602 067
Intressinõuded	1 608 697	0	1 608 697
Ettemaksed	13 233	13 233	0
Tulevaste perioodide kulud	5 452	5 452	0
Muud makstud ettemaksed	7 781	7 781	0
Muud nõuded	4 052 496	4 052 496	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 330 111	7 119 347	21 210 764

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 834 446	4 834 446	0
Ostjatelt laekumata arved	4 834 446	4 834 446	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	636	636	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31 555	31 555	0
Muud nõuded	20 479 891	0	20 479 891
Laenunõuded	19 751 274	0	19 751 274
Intressinõuded	728 617	0	728 617
Ettemaksed	11 056	11 056	0
Tulevaste perioodide kulud	5 452	5 452	0
Muud makstud ettemaksed	5 604	5 604	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 357 584	4 877 693	20 479 891

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12765305	Metropoli Ehitus OÜ	Eesti	Ehitus	100	100
14437108	Metropoli Projekt OÜ	Eesti	Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Muud muutused	31.12.2018
Metropoli Ehitus OÜ	2 500	0	332 630	335 130
Metropoli Projekt OÜ	0	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500	332 630	337 630

Lisaks ülaltoodud ettevõtetele on mõlemal aruandeaastal Endover KVB konsolideeritud aruandesse sisse ka Endover SRL aruanded. Endover SRL (reg.nr.19196804) on Rumeenias registreeritud ettevõtte, mis kuulub 99% osalusega Endover KVB-le. Endover SRL põhitegevusala on kinnisvaraarendus.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	395 689	13 601 789	13 997 478
Akumuleeritud kulum	-367 063	-2 986 833	-3 353 896
Jääkmaksumus	28 626	10 614 956	10 643 582
Ostud ja parendused	0	2 212 751	2 212 751
Müügid	0	-9 679 770	-9 679 770
31.12.2017			
Soetusmaksumus	28 626	3 147 937	3 176 563
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	28 626	3 147 937	3 176 563
Ostud ja parendused	0	379 181	379 181
Müügid	-25 738	-1 906 561	-1 932 299
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 888	1 620 557	1 623 445
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 888	1 620 557	1 623 445

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	2	133 592	133 592	135 211	268 805
Akumuleeritud kulum	0	-57 502	-57 502	-77 226	-134 728
Jääkmaksumus	2	76 090	76 090	57 985	134 077
Ostud ja parendused		70 345	70 345	115 652	185 997
Muud ostud ja parendused		70 345	70 345	115 652	185 997
Amortisatsioonikulu		-34 774	-34 774	-37 958	-72 732
Muud muutused	-2				-2
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	146 435	146 435	250 863	397 298
Akumuleeritud kulum	0	-34 774	-34 774	-115 184	-149 958
Jääkmaksumus	0	111 661	111 661	135 679	247 340
Ostud ja parendused		149 176	149 176	17 284	166 460
Amortisatsioonikulu		-85 916	-85 916	-21 294	-107 210
31.12.2018					
Soetusmaksumus		260 837	260 837	152 963	413 800
Akumuleeritud kulum		-85 916	-85 916	-21 294	-107 210
Jääkmaksumus		174 921	174 921	131 669	306 590

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaart	10 692	10 692				EUR	10.01.2019
Juriidiline isik	12 000	12 000					
Juriidiline isik	830 000	830 000			15%	EUR	10.11.2019
Juriidiline isik	1 250 000	1 250 000			15%	EUR	31.08.2019
Lühiajalised laenud kokku	2 102 692	2 102 692					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	719 110		719 110		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	1 018 985		1 018 985		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	3 440 175		3 440 175		5%	EUR	31.12.2022
Juroodiline isik	1 013 655		1 013 655		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	195 200		195 200		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	170 001		170 001		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	2 624 558		2 624 558		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	71 830		71 830		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	937 278		937 278		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	505 619		505 619		5%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	10 696 411		10 696 411				
Kapitalirendikohustised kokku	36 225	16 508	19 717				
Laenukohustised kokku	12 835 328	2 119 200	10 716 128				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	12 000	12 000					
Krediitkaart	5 328	5 328				EUR	10.01.2018
Lühiajalised laenud kokku	17 328	17 328					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	310 000		310 000			EUR	
Juriidiline isik	1 150 000		1 150 000		12,9%	EUR	28.08.2019
Juriidiline isik	1 703 640		1 703 640		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	1 030 395		1 030 395		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	3 646 034		3 646 034		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	1 108 005		1 108 005		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	195 200		195 200		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	2 148 040		2 148 040		5%	EUR	31.12.2022
Eraisik	283 753		283 753		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	1 520 253		1 520 253		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	2 631 553		2 631 553		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	67 180		67 180		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	526 302		526 302		5%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	16 320 355		16 320 355				
Kapitalirendikohustised kokku	53 128	16 903	36 225				
Laenukohustised kokku	16 390 811	34 231	16 356 580				

Seotud osapooltelt saadud laenud summas 10 696 411 € on tagatiseta.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 251 073	1 251 073	0
Võlad töövõtjatele	252 876	252 876	0
Maksuvõlad	341 624	341 624	0
Muud võlad	941 085	0	941 085
Intressivõlad	941 085	0	941 085
Muud võlad	4 361 048	188	4 360 860
Kokku võlad ja ettemaksed	7 147 706	1 845 761	5 301 945

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 111 473	2 111 473	0
Võlad töövõtjatele	233 077	233 077	0
Maksuvõlad	646 719	646 719	0
Muud võlad	637 315	68 832	568 483
Intressivõlad	568 483	0	568 483
Muud viitvõlad	68 832	68 832	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 628 584	3 060 101	568 483

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 901 159	39 905 057
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	1 345
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 901 159	39 906 402
Kokku müügitulu	15 901 159	39 906 402
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kokku müügitulu	15 901 159	39 906 402

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	2 548 861	1 469 373
Sotsiaalmaksud	868 258	508 554
Muud	0	15 087
Kokku tööjõukulud	3 417 119	1 993 014
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	78	68

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 211 175	15 998 357	21 895 448	15 526 219

Ostud ja müügid

	2017
	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 671 152

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	119 261	98 163

Seotud osapooltele antud laenud summas 19 602 067 € on tagatiseta.

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	485 372	214 237
Nõuded ja ettemaksed	1 509 175	1 037 907
Varud	31 798	29 400
Kokku käibevarad	2 026 345	1 281 544
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	705 049	625 569
Nõuded ja ettemaksed	21 577 228	22 106 505
Kinnisvarainvesteeringud	1 623 445	3 176 563
Materiaalsed põhivarad	183 523	189 606
Kokku põhivarad	24 089 245	26 098 243
Kokku varad	26 115 590	27 379 787
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 114 290	34 231
Võlad ja ettemaksed	302 363	366 313
Kokku lühiajalised kohustised	2 416 653	400 544
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	10 716 128	16 356 580
Võlad ja ettemaksed	946 788	619 103
Kokku pikaajalised kohustised	11 662 916	16 975 683
Kokku kohustised	14 079 569	17 376 227
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 971 152	5 483 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 062 057	4 517 536
Kokku omakapital	12 036 021	10 003 560
Kokku kohustised ja omakapital	26 115 590	27 379 787

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	5 542 801	18 348 826
Muud äritulud	3 655	17 622
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 049 483	-11 200 186
Mitmesugused tegevuskulud	-1 088 488	-1 444 833
Tööjõukulud	-1 479 296	-991 196
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-63 693	-59 877
Muud ärikulud	-65 746	-103 333
Kokku ärikasum (-kahjum)	799 750	4 567 023
Muud finantstulud ja -kulud	262 307	-49 487
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 062 057	4 517 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 062 057	4 517 536

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	799 750	4 567 023
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	63 693	59 877
Muud korrigeerimised	-1 569 231	-5 818 290
Kokku korrigeerimised	-1 505 538	-5 758 413
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-471 268	-528 348
Varude muutus	-2 398	-7 174
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-63 950	-124 373
Laekunud intressid	23	35
Kokku rahavood äritegevusest	-1 243 381	-1 851 250
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-58 756	-133 282
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 145	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-362 027	-2 522 039
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 002 833	2 573 875
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-453 860
Antud laenud	-7 244 469	-7 880 513
Antud laenude tagasimaksed	7 105 063	7 970 123
Kokku rahavood investeerimistegevusest	443 789	-445 696
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 688 789	9 144 013
Saadud laenude tagasimaksed	-5 382 007	-6 626 253
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-16 903	-15 758
Makstud intressid	-219 152	-140 613
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 070 727	2 361 389
Kokku rahavood	271 135	64 443
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	214 237	149 794
Raha ja raha ekvivalentide muutus	271 135	64 443
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	485 372	214 237

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	256	3 900 302	3 903 114
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 517 536	4 517 536
Muud muutused omakapitalis			1 582 910	1 582 910
31.12.2017	2 556	256	10 000 748	10 003 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 062 057	1 062 057
Muud muutused omakapitalis			970 404	970 404
31.12.2018	2 556	256	12 033 209	12 036 021

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2019

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT LAUD	Juhatuse liige	31.05.2019
ENDO TÕNUVER	Juhatuse liige	17.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Endover KVB osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Endover KVB ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeauditori number 342

Grow Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

17.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	17.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 708 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 162 851
Kokku	11 545 723
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 545 723
Kokku	11 545 723

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 708 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 162 851
Kokku	11 545 723
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 545 723
Kokku	11 545 723

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	5542801	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Endo Tõnuver	37406084255		3056 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6660220
E-posti aadress	endover@endover.ee