

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osäühing Endover KVB

registrikood: 10308874

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevus on jätkuvalt hea perspektiiviga pikaajaliste finantsinvesteeringute teostamine erinevatesse tütar- ja sidusettevõtetesse ning kinnisvarainvesteeringute teostamine oma- ja võõrvahendite baasil.

Möödunud majandusaastat võib lugeda kordaläinuks, kuna realiseeriti edukalt töö, mille finantstulemused avalduvad järgmisel majandusaastal. Samuti alustati edukalt uute toimingutega mille tulemused realiseeruvad samuti järgneval majandusaastal.

Tulenevalt paranenud makromajanduslikult turuolukorrast planeerib ettevõtte mõõdukat arengut kuid samas jälgib ka tähelepanelikult keskkonnas toimuvat. Plaan on järgneval majandusaastal jätkata eelkõige oma kinnisvarainvesteeringute arendamise, väärtustamise ning realiseerimisega, aga ka investeerimisega uutesse ettevõtetesse.

Olemasolevaid osalusi tütar- ja sidusettevõtetes täiendavalt müüa ei plaanita kuna juhtkond leiab, et tegemist on pikaajalises perspektiivis oluliste ja tulusate osalustega.

Kuni 2012 aastani kajastati Endover KVB OÜ tütaretevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Lähtudes väheoluliste tütaretevõtte puhul lubatud kajastamismeetodist.

Alates 2013 aastast on muudetud Endover KVB OÜ tütaretevõtetet kajastamise põhimõtteid ning tütaretevõtteid kajastatakse rida-realt konsolideerituna. 2013 arvestusaastal toimus Endover KVB OÜ tütaretevõtetes mitmeid tehinguid, mille tulemusel ei loeta Endover KVB OÜ tütaretevõtteid väheolulisteks ning konsolideeritakse rida-realt.

Majandusaastal oli ettevõttel kaks juhatuse liiget. Arvestatud tasud on kajastatud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	60 912	144 786	
Nõuded ja ettemaksed	1 798 355	1 051 508	2
Kokku käibevara	1 859 267	1 196 294	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	37 338	37 338	
Kinnisvarainvesteeringud	3 901 587	2 795 940	5
Materiaalne põhivara	40 015	0	
Immateriaalne põhivara	115 041	115 041	
Kokku põhivara	4 093 981	2 948 319	
Kokku varad	5 953 248	4 144 613	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 174 512	690 698	6
Võlad ja ettemaksed	1 879 831	682 640	7
Kokku lühiajalised kohustused	3 054 343	1 373 338	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 358 260	807 241	6
Võlad ja ettemaksed	34 393	27 420	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 392 653	834 661	
Kokku kohustused	4 446 996	2 207 999	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurs	112 485	112 485	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 821 316	3 925 824	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-430 361	-2 104 507	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 506 252	1 936 614	
Kokku omakapital	1 506 252	1 936 614	
Kokku kohustused ja omakapital	5 953 248	4 144 613	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	547 839	1 080 746	8
Muud äritulud	33 392	14 164	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-369 259	-651 937	
Mitmesugused tegevuskulud	-418 208	-398 670	9
Tööjõukulud	-176 444	-114 859	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 907	0	
Muud ärikulud	-32 541	-20 239	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-423 128	-90 795	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-7 778	-1 949 502	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 958	12 646	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 413	-76 856	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-430 361	-2 104 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-430 361	-2 104 507	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-430 361	-2 104 507	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-423 128	-90 795
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 907	0
Kokku korrigeerimised	7 907	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	237 458	-59 097
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	696 836	710 060
Laekunud intressid	986	8 120
Makstud intressid	-33 041	-44 221
Kokku rahavood äritegevusest	487 018	524 067
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-47 922	-115 041
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 105 648	-726 658
Antud laenud	-455 815	-1 040 047
Laekunud intressid	3 660	4 526
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 605 725	-1 877 220
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 228 830	1 497 939
Saadud laenude tagasimaksed	-193 997	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 034 833	1 497 939
Kokku rahavood	-83 874	144 786
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	144 786	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-83 874	144 786
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 912	144 786

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	112 485	256	1 821 316	1 936 613
Vigade parandamise mõju				1	1
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	112 485	256	1 821 317	1 936 614
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-430 361	-430 361
Muud muutused omakapitalis				-1	-1
31.12.2013	2 556	112 485	256	1 390 955	1 506 252

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Endover KVB OÜ 2013 aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea

raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu sesundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aruande koostamise päeva seisuga.

Endover KVB OÜ 2013 aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostamisel on kasutatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud

kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kuni 2012 aastani kajastati Endover KVB OÜ tütarettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Lähtudes väheoluliste tütarettevõtete puhul lubatud kajastamismeetodist.

Alates 2013 aastast on muudetud Endover KVB OÜ tütarettevõtetet kajastamise põhimõtteid ning tütarettevõtteid kajastatakse rida-realt konsolideerituna. 2013 arvestusaastal toimus Endover KVB OÜ tütarettevõtetes mitmeid tehinguid, mille tulemusel ei loeta Endover KVB OÜ tütarettevõtteid väheolulisteks ning konsolideeritakse rida-realt.

Konsolideeritud 2012 aasta aruannetesse on viidud sisse alljärgnevad korrigeerimised:

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Finantsinvesteeringud	2 145 931	-2 145 931	0
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	15 338	15 338
Lühiajalised laenukohustused	702 114	-193 997	508 117
Pikaajalised laenukohustused	1 798 046	193 996	1 992 042
Aruandeaasta kasum/kahjum	-489 559	-2 130 593	-2 620 152

Vigade korrigeerimine

Kuni 2012 aastani kajastati Endover KVB OÜ tütarettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Lähtudes väheoluliste tütarettevõtete puhul lubatud kajastamismeetodist.

Alates 2013 aastast on muudetud Endover KVB OÜ tütarettevõtetet kajastamise põhimõtteid ning tütarettevõtteid kajastatakse rida-realt konsolideerituna. 2013 arvestusaastal toimus Endover KVB OÜ tütarettevõtetes mitmeid tehinguid, mille tulemusel ei loeta Endover KVB OÜ tütarettevõtteid väheolulisteks ning konsolideeritakse rida-realt.

Konsolideeritud 2012 aasta aruannetesse on viidud sisse alljärgnevad korrigeerimised:

Konsolideeritud aruande koostamine

Alates 2013 aastast on muudetud Endover KVB OÜ tütarettevõtetet kajastamise põhimõtteid ning tütarettevõtteid kajastatakse rida-realt konsolideerituna. 2013 arvestusaastal toimus Endover KVB OÜ tütarettevõtetes mitmeid tehinguid, mille tulemusel ei loeta Endover KVB OÜ tütarettevõtteid väheolulisteks ning konsolideeritakse rida-realt.

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

ettevõttega.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise päevast kuni müügikuupäevani.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadepositide (kuni kolmekuulise tähtajaga) saldosisid.

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 kuludesse 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. 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 Ettevõttele 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 üle rentnikule. 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.

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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud 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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ematetevõtet ja teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, juhatajat ja nõukogu liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 646	28 646
Ostjatelt laekumata arved	28 646	28 646
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	141 824	141 824
Muud nõuded	1 622 050	1 622 050
Laenunõuded	1 495 862	1 495 862
Intressinõuded	10 355	10 355
Viitlaekumised	115 833	115 833
Ettemaksed	5 835	5 835
Tulevaste perioodide kulud	5 835	5 835
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 798 355	1 798 355
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 754	13 754
Ostjatelt laekumata arved	13 754	13 754
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 414	19 414
Muud nõuded	1 018 050	1 018 050
Laenunõuded	984 819	984 819
Intressinõuded	33 231	33 231
Ettemaksed	290	290
Tulevaste perioodide kulud	290	290
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 051 508	1 051 508

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				1 917
Käibemaks	141 824		19 414	
Üksikisiku tulumaks		4 954		3 160
Sotsiaalmaks		9 108		8 997
Kohustuslik kogumispension		590		342
Töötuskindlustusmaksed		809		637
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		234		2 579
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	141 824	15 695	19 414	17 632

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11277006	Endover Invest OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	100	100
10716343	Octans Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
10648044	Ergolend OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
11243036	Intermediation OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Endover Invest OÜ	2 556	2 556
Octans Investeeringud OÜ	2 556	2 556
Ergolend OÜ	10 226	10 226
Intermediation OÜ	0	0
Kokku	15 338	15 338

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	395 689	2 400 251	2 795 940
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	395 689	2 400 251	2 795 940
Ostud ja parendused		1 463 861	1 463 861
Müügid		-358 214	-358 214
31.12.2013			
Soetusmaksumus	395 689	3 505 898	3 901 587
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	395 689	3 505 898	3 901 587

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Juriidiline isik	12 000	12 000		
Juriidiline isik	357 800	357 800		
Juriidiline isik	171 900	171 900		
Juriidiline isik	434 000	434 000		
Krediitdiasutused	198 812	198 812		
Lühiajalised laenud kokku	1 174 512	1 174 512		
Pikaajalised laenud				
Krediitdiasutused	283 245		283 245	
Krediitdiasutused	1 075 015		1 075 015	
Pikaajalised laenud kokku	1 358 260		1 358 260	
Laenukohustused kokku	2 532 772	1 174 512	1 358 260	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisik	1 917	1 917		
Juriidiline isik	12 000	12 000		
Juriidiline isik	355 300	355 300		
Juriidiline isik	76 900	76 900		
Krediitdiasutused	244 581	244 581		
Krediitdiasutused				
Lühiajalised laenud kokku	690 698	690 698		
Pikaajalised laenud				
Krediitdiasutused	313 310		313 310	
Krediitdiasutused	163 814		163 814	
Krediitdiasutused	330 000		330 000	
Krediitdiasutused	117		117	
Pikaajalised laenud kokku	807 241		807 241	
Laenukohustused kokku	1 497 939	690 698	807 241	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	560 150	560 150	
Võlad töövõtjatele	15 815	15 815	
Maksuvõlad	15 695	15 695	
Muud võlad	362 891	328 498	34 393
Intressivõlad	6 995	121	6 874
Muud viitvõlad	355 896	328 377	27 519
Saadud ettemaksed	959 673	959 673	
Muud saadud ettemaksed	959 673	959 673	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 914 224	1 879 831	34 393

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	189 310	189 310	
Võlad töövõtjatele	6 464	6 464	
Maksuvõlad	17 632	17 632	
Muud võlad	361 535	334 115	27 420
Intressivõlad	1 360	0	1 360
Muud viitvõlad	360 175	334 115	26 060
Saadud ettemaksed	135 119	135 119	
Muud saadud ettemaksed	135 119	135 119	
Kokku võlad ja ettemaksed	710 060	682 640	27 420

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	547 839	1 080 746
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	547 839	1 080 746
Kokku müügitulu	547 839	1 080 746
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	547 839	1 080 746
Kokku müügitulu	547 839	1 080 746

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	55 736	58 102
Energia	43 996	46 483
Elektrienergia	38 329	31 590
Soojusenergia	1 292	6 814
Kütus	4 375	8 079
Mitmesugused bürookulud	21 103	18 478
Lähetuskulud	20 224	5 794
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 052	1 863
Telefon ja andmeside	13 504	17 620
Transpordikulud	39 861	28 612
Juriidilised kulud	33 265	35 949
Reklaam	31 511	23 739
Ostetud teenused	130 284	85 381
Muud	23 672	76 649
Kokku mitmesugused tegevuskulud	418 208	398 670

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	128 986	8 550
Sotsiaalmaksud	42 041	28 215
Töötuskindlustus	1 271	1 144
Muud	4 147	0
Kokku tööjõukulud	176 445	37 909
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	6

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	40 698	34 394

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	50 549	28 357
Nõuded ja ettemaksed	1 425 078	1 026 443
Kokku käibevara	1 475 627	1 054 800
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 338	15 338
Nõuded ja ettemaksed	1 597 793	1 154 853
Kinnisvarainvesteeringud	1 658 275	2 013 073
Materiaalne põhivara	40 015	0
Kokku põhivara	3 311 421	3 183 264
Kokku varad	4 787 048	4 238 064
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 512 500	508 117
Võlad ja ettemaksed	442 488	468 963
Kokku lühiajalised kohustused	1 954 988	977 080
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 798 046	1 992 042
Võlad ja ettemaksed	371 490	351 088
Kokku pikaajalised kohustused	2 169 536	2 343 130
Kokku kohustused	4 124 524	3 320 210
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	915 040	3 535 194
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-255 328	-2 620 152
Kokku omakapital	662 524	917 854
Kokku kohustused ja omakapital	4 787 048	4 238 064

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	601 669	1 072 071
Muud äritulud	16 642	9 963
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-366 631	-651 937
Mitmesugused tegevuskulud	-283 144	-309 238
Tööjõukulud	-176 444	-114 859
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 907	0
Muud ärikulud	-12 868	-13 909
Kokku ärikasum (-kahjum)	-228 683	-7 909
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-2 588 493
Muud finantstulud ja -kulud	-26 645	-23 750
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-255 328	-2 620 152
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-255 328	-2 620 152

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-228 683	-7 909
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 907	0
Kokku korrigeerimised	7 907	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46	118 520
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	135 111
Kokku rahavood äritegevusest	-220 730	245 722
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-47 922	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-354 799	-227 159
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	545 632
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-302 967
Antud laenud	-138 098	-983 654
Antud laenude tagasimaksed	0	398 991
Laekunud intressid	5 910	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-534 909	-569 157
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 004 383	709 037
Saadud laenude tagasimaksed	-193 996	-366 197
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-457
Makstud intressid	-32 556	-24 576
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	777 831	317 807
Kokku rahavood	22 192	-5 628
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 357	33 985
Raha ja raha ekvivalentide muutus	22 192	-5 628
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 549	28 357

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	3 535 193	3 538 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 620 152	-2 620 152
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2012	2 556	256	915 042	917 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-255 329	-255 329
Muud muutused omakapitalis			-1	-1
31.12.2013	2 556	256	659 712	662 524

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.12.2014

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDO TÕNUVER	Juhatuse liige	18.12.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Endover KVB osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Endover KVB raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4-18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Endover KVB finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

OÜ Grow Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Tallinn, Mustamäe tee 60

19.12.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	19.12.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 821 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-430 361
Kokku	1 390 955
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 390 955
Kokku	1 390 955

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	601669	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Endo Tõnuver	37406084255		2556 EUR

Sidevahendid

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