

## Majandusaasta aruanne

### ENDOVER KVB OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007  
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood 10308874  
Aadress: Tartu mnt 2, Tallinn  
Telefon: 6660220  
Faks: 6660225  
Elektronpost [endover@endover.ee](mailto:endover@endover.ee)  
Põhitegevusala Investeermistegevus, kinnisvaraarendus,  
haldamine, konsultatsioon ja vahendus

Lisatud dokumendid 1. Kasumi jaotamise ettepanek

KORDUS

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

21-07-2010

Miriam Annovitsch

10359404  
Laipe  
24

## Sisukord

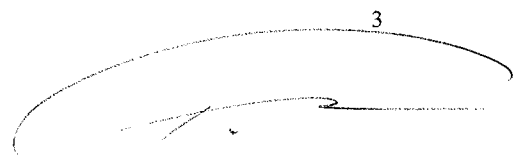
|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE.....                                                                                                    | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                                                     | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....                                                                                      | 4  |
| Bilanss .....                                                                                                          | 5  |
| Kasumiaruanne [SKEEM 2] .....                                                                                          | 6  |
| Rahavoogude aruanne .....                                                                                              | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                                                     | 8  |
| 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    Varud.....                                                                                                   | 13 |
| Lisa 6    Pikaajalised finantsinvesteeringud.....                                                                      | 14 |
| Lisa 7    Sidusettevõtjate aktsiad ja osad .....                                                                       | 14 |
| Lisa 8    Materiaalne põhivara .....                                                                                   | 15 |
| Lisa 9    Kinnisvarainvesteeringud .....                                                                               | 15 |
| Lisa 10    Immateriaalne põhivara .....                                                                                | 16 |
| Lisa 11    Võlad ja ettemaksed.....                                                                                    | 16 |
| Lisa 12    Muud võlad.....                                                                                             | 16 |
| Lisa 13    Omakapital .....                                                                                            | 17 |
| Lisa 14    Müügitulu .....                                                                                             | 17 |
| Lisa 15    Muud äritulud .....                                                                                         | 17 |
| Lisa 16    Tingimuslikud kohustused.....                                                                               | 17 |
| Lisa 17    Tehingud seotud osapooltega .....                                                                           | 18 |
| Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....                                                                | 19 |
| 1. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....                                                                                     | 20 |
| 2. Endover KVB OÜ aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK) ..... | 21 |

**TEGEVUSARUANNE**

Ettevõtte juhtkond loeb majandusaastat kordaläinuks, sest tegevus ja tulemus vastasid aasta algul seatud plaanidele ning eesmärkidele kuigi kasum vähenes võrreldes eelneva majandusaastaga. Juhtkond peab jätkuvalt 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 soetatud finantsinvesteeringute ja kinnisvarainvesteeringute arendamisse panustamist, aga ka uute finantsvahendite paigutamise võimaluste otsimist nii Eestis kui ka välisriikides ning seeläbi edukalt investeerida kapitali. Järgnevals majandusaastaks planeerib ettevõtte arendus- ja analüüsikulutuste suurenemist seoses juba soetatud kinnisvarainvesteeringutega arendustegevusega..

Ettevõttes juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Juhatuse liige \_\_\_\_\_



**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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2008 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.

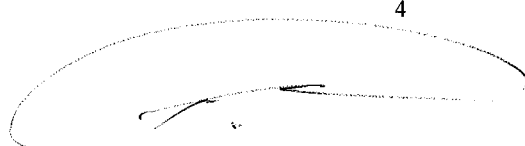
Juhatus hinnangul on Endover KVB OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 20.juuni 2008.a

Juhatus liige  
(Endo Tõnuver)

Juhatus liige \_\_\_\_\_



**Bilanss**

(kroonides)

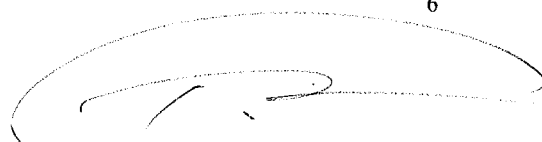
|                                                 | <b>Lisa nr</b> | <b>2007-12-31</b>  | <b>2006-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <b>AKTIVA (VARAD)</b>                           |                |                    |                    |
| <b>Käibevara</b>                                |                |                    |                    |
| Raha                                            | 2              | 427 093            | 286 160            |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 3              | 24 118 817         | 36 675 822         |
| Varud                                           | 5              | 992 808            | 439 236            |
| <b>Käibevara kokku</b>                          |                | <b>25 538 719</b>  | <b>37 401 218</b>  |
| <b>Põhivara</b>                                 |                |                    |                    |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 6,7            | 65 566 218         | 63 798 634         |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 9              | 81 706 691         | 46 089 048         |
| Materiaalne põhivara                            | 8              | 2 686 093          | 788 581            |
| Immateriaalne põhivara                          | 10             | 63 875             | 0                  |
| <b>Põhivara kokku</b>                           |                | <b>150 022 877</b> | <b>110 676 263</b> |
| <b>AKTIVA (VARAD) KOKKU</b>                     |                | <b>175 561 595</b> | <b>148 077 481</b> |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)</b>       |                |                    |                    |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |                |                    |                    |
| Võlad ja ettemaksed                             | 4,11,12        | 6 865 597          | 2 956 766          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>            |                | <b>6 865 597</b>   | <b>2 956 766</b>   |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |                |                    |                    |
| Pikaajalised laenukohustused                    |                | 48 880 133         | 57 501 337         |
| Muud pikaajalised võlad                         |                | 29 575 958         | 733 338            |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>            |                | <b>78 456 091</b>  | <b>58 234 675</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         |                | <b>85 321 688</b>  | <b>61 191 441</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |                |                    |                    |
| Osakapital                                      | 13             | 40 000             | 40 000             |
| Kohustuslik reservkapital                       |                | 4 000              | 4 000              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)    |                | 86 842 040         | 67 300 276         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                     |                | 3 353 867          | 19 541 764         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         |                | <b>90 239 907</b>  | <b>86 886 040</b>  |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU</b> |                | <b>175 561 595</b> | <b>148 077 481</b> |



**Kasumiaruanne [SKEEM 2]**

(kroonides)

|                                               | <b>Lisa<br/>nr</b> | <b>2007</b>      | <b>2006</b>       |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Müügitulu                                     | 14                 | 17 105 614       | 943 407           |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu     |                    | -8 050 534       | -401 251          |
| <b>Brutokasum</b>                             |                    | <b>9 055 079</b> | <b>542 156</b>    |
| Turustuskulud                                 |                    | -561 027         | 0                 |
| Üldhalduskulud                                |                    | -4 697 389       | -1 567 323        |
| Muud äritulud                                 | 15                 | 125 476          | 9 786 288         |
| Muud ärikulud                                 |                    | -358 344         | -1 181 661        |
| <b>Äri kasum (-kahjum)</b>                    |                    | <b>3 563 795</b> | <b>7 579 460</b>  |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>                 |                    |                  |                   |
| Finantstulud ja -kulud investeeringutelt      |                    |                  |                   |
| tütarettevõttesse                             |                    | 1 988 913        | 12 616 302        |
| Finantstulud ja -kulud investeeringutelt      |                    |                  |                   |
| sidusettevõttesse                             |                    | 0                | 0                 |
| Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt |                    |                  |                   |
| finantsinvesteeringutelt                      |                    | 0                | 0                 |
| Intressikulud                                 |                    | -3 973 618       | -635 125          |
| Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest       |                    | -14 037          | 0                 |
| Muud finantstulud ja -kulud                   |                    | 1 788 815        | -18 873           |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>           |                    | <b>-209 929</b>  | <b>11 962 304</b> |
| <b>Kasum) enne tulumaksustamist</b>           |                    | <b>3 353 867</b> | <b>19 541 764</b> |
| Tulumaks                                      |                    | 0                | 0                 |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                |                    | <b>3 353 867</b> | <b>19 541 764</b> |



**Rahavoogude aruanne**[kaudmeetodil, alustades ärikasumist]  
(kroonides)

|                                                       | Lisa nr | 2007               | 2006               |
|-------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |         |                    |                    |
| Ärikasum                                              |         | 3 563 795          | 7 579 460          |
| Korrigeerimised:                                      |         |                    |                    |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 8       | 221 175            | -122 551           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |         | 12 557 005         | 132 063            |
| Varude muutus                                         |         | -453 572           |                    |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |         | 10 856 762         | 1 880 354          |
| Makstud intressid                                     |         | -2 844 014         | -635 125           |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            |         |                    |                    |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |         | <b>23 901 151</b>  | <b>8 834 201</b>   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |         |                    |                    |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus          | 8       | -2 118 688         | -175 599           |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                      | 9       | -35 617 643        | -46 089 048        |
| Tütarettevõtete soetus                                | 6       |                    | -864 029           |
| Antud laenud                                          |         | 17 538 878         | -22 027 149        |
| Antud laenude tagasimaksed                            |         | 16 555 970         | 3 971 300          |
| Saadud intressid                                      |         | 102 682            |                    |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |         | <b>-3 538 802</b>  | <b>-65 184 525</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |         |                    |                    |
| Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad                 |         | 0                  | 57 501 336         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |         | -20 221 416        | -2 330 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |         | <b>-20 221 416</b> | <b>55 171 336</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |         | <b>140 933</b>     | <b>-1 178 988</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | 2       | <b>286 160</b>     | <b>1 465 148</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |         | <b>140 933</b>     | <b>-1 178 988</b>  |
| Valuutakursi muutuste mõju                            |         |                    |                    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 2       | <b>427 093</b>     | <b>286 160</b>     |



**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                                               | Osakapital    | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | Kokku             |
|-----------------------------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                               |               |                              |                               |                   |
|                                               |               |                              |                               |                   |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>               |               |                              |                               |                   |
| Saldo 2005.a. aastaaruandes                   | 40 000        | 4 000                        | 67 300 276                    | <b>67 344 276</b> |
| <b>Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2005</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>67 300 276</b>             | <b>67 344 276</b> |
|                                               |               |                              |                               |                   |
| Aruandeperioodi puhaskasum                    | 0             | 0                            | 19 541 764                    | <b>19 541 764</b> |
|                                               |               |                              |                               |                   |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>               | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>86 842 040</b>             | <b>86 886 040</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                    | 0             | 0                            | 3 353 867                     | <b>3 353 867</b>  |
|                                               |               |                              |                               |                   |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>               | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>90 195 907</b>             | <b>90 239 907</b> |

Juhatusel liige \_\_\_\_\_



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**  
Endover KVB OÜ 2007. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

### Tütarettevõtted

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

Tütarettevõtete 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 tütarettevõtte 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 edasisi

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Ehitised ja rajatised      | 20-30 aastat |
| Tootmiseseadmed            | 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, määrares 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

**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 suurus 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 iga-aastastest 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.



**Lisa 2 Raha**

|                   | <b>Raha</b>       |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
|                   | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
| Sularaha kassas   | 37 491            | 5 005             |
| Pangakontod       | 389 602           | 281 155           |
| <b>Raha kokku</b> | <b>427 093</b>    | <b>286 160</b>    |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

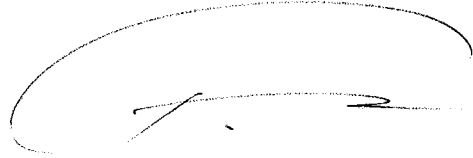
|                                                                               | <b>2007-12-31</b> | <b>2006-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                               |                   |                   |
| Nõuded ostjate vastu                                                          | 151 533           | 10 395            |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>                                             | <b>151 533</b>    | <b>10 395</b>     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)                                   | 104 996           | 311 264           |
| Muud lühiajalised nõuded                                                      | 23 862 289        | 36 354 163        |
| <i>s.h Nõuded emattevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu</i> | <i>23 147 132</i> | <i>4 683 700</i>  |
| <b>Ettemaksed kokku</b>                                                       | <b>23 967 285</b> | <b>36 665 427</b> |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>                                             | <b>24 118 817</b> | <b>36 675 822</b> |

**Lisa 4 Maksud**

|                            | <b>2007-12-31</b> |                | <b>2006-12-31</b> |               |
|----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------|
|                            | <b>Ettemaks</b>   | <b>Võlg</b>    | <b>Ettemaks</b>   | <b>Võlg</b>   |
| Käibemaks                  | 104 996           | 0              | 301 740           | 0             |
| Ettevõtte tulumaks         | 0                 | 1 128          | 1 655             | 0             |
| Maamaks                    |                   | 0              | 7 869             |               |
| Üksikisiku tulumaks        | 0                 | 34 592         | 0                 | 5 214         |
| Sotsiaalmaks               | 0                 | 61 219         | 0                 | 9 714         |
| Kohustuslik kogumispension | 0                 | 3 267          | 0                 | 589           |
| Töötuskindlustusmaks       | 0                 | 1 542          | 0                 | 264           |
| <b>Kokku</b>               | <b>104 996</b>    | <b>101 748</b> | <b>311 264</b>    | <b>15 781</b> |

**Lisa 5 Varud**

|                        | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Ettemaksed varude eest | 992 808           | 439 236           |
| <b>Varud kokku</b>     | <b>992 808</b>    | <b>439 236</b>    |



**Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

|                                                 | 31.12.2007        | 31.12.2006        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sidusettevõtete aktsiad ja osad (lisa 7)        | 65 566 218        | 63 798 634        |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>65 566 218</b> | <b>63 798 634</b> |

**Lisa 7. Sidusettevõtjate aktsiad ja osad**

Endover KVB OÜ sidusettevõtjateks olid 2007. aastal:

- Octans Investeeringud OÜ
- Mecanic OÜ
- Larinello OÜ

Endover KVB OÜ tütarettevõteteks olid 2007. aastal

- Ergolend OÜ
- Intermediation OÜ
- Endover Invest OÜ

|                                                          | Octans<br>Investeeringud OÜ | Ergolend OÜ | Mecanic OÜ | Larinello OÜ | Intermediation OÜ | Endover Invest OÜ | Kokku      |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|------------|--------------|-------------------|-------------------|------------|
|                                                          |                             |             |            |              |                   |                   |            |
| Osaluse % aasta alguses                                  | 50%                         | 100%        | 50%        | 50%          | 100%              | 100%              |            |
| Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses   | 20 000                      | 160 000     | 20 000     | 20 000       | 40 000            | 40 000            | 300 000    |
| Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses                | 2 375 429                   | 36 146      | 4 635 027  | 29 395 563   | 1 416 470         | 25 940 000        | 63 798 635 |
| Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum 2007.a. | 348 791                     | 280 916     | 722 488    | 1 452 024    | -1 096 783        | 60 148            | 1 231 257  |
| Osaluse % aasta lõpuks                                   | 50                          | 100         | 50         | 50           | 100               | 100               |            |
| Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses   | 20 000                      | 160 000     | 20 000     | 20 000       | 40 000            | 40 000            | 300 000    |
| Osaluse bilansiline väärtus 2007.a. lõpuks               | 2 724 220                   | 317 062     | 5 357 515  | 30 847 587   | 319 687           | 26 000 148        | 65 566 218 |



**Lisa 8 Materiaalne põhivara**

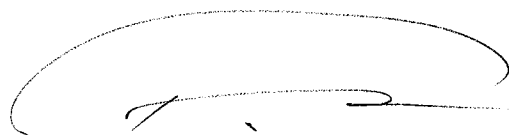
|                                       | Muu inventar     | Lõpeta-<br>mata<br>põhivara | Ettemaks<br>põhivara<br>eest | Kokku            |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>      | <b>992 608</b>   | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>992 608</b>   |
| Soetamine                             | 44 960           | 1 376 515                   | 697 213                      | 2 118 688        |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b>      | <b>1 037 568</b> | <b>1 376 515</b>            | <b>697 213</b>               | <b>3 111 296</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2006</b> | <b>204 028</b>   | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>204 028</b>   |
| Aruandeaastal arvestatud kulum (+)    | 221 175          |                             |                              | 221 175          |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b> | <b>425 203</b>   | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>425 203</b>   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>        | <b>788 580</b>   | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>1451068</b>   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>        | <b>612 365</b>   | <b>1 376 515</b>            | <b>697 213</b>               | <b>2 686 093</b> |

**Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud**

|                                                       | Kinnisvara-<br>investeeringud |                |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
|                                                       | <b>2007</b>                   | <b>2006</b>    |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu        | 2 502 414                     | 345 975        |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud               | 477 287                       | 187 907        |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest</b> | <b>2 025 126</b>              | <b>158 068</b> |

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Saldo 31.12.2006</b> | <b>46 089 048</b> |
| Soetamine ja parendused | 35 617 643        |
| <b>Saldo 31.12.2007</b> | <b>81 706 691</b> |



**Lisa 10 Imateriaalne põhivara**

|                                      | <b>Ostetud litsentsid</b> | <b>KOKKU</b>  |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>      |                           |               |
| Soetusmaksumus                       | 0                         | 0             |
| Akumuleeritud kulum                  | 0                         | 0             |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>      |
| <b>2007. a toimunud muutused</b>     |                           |               |
| Ostud ja parendused perioodi jooksul | 73 000                    | 73 000        |
| Amortisatsioonikulu                  | -9 125                    | -9 125        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>      |                           |               |
| Soetusmaksumus                       | 73 000                    | 73 000        |
| Akumuleeritud kulum                  | -9 125                    | -9 125        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>63 875</b>             | <b>63 875</b> |

**Lisa 11 Võlad ja ettemaksed**

|                                  | <b>2007-12-31</b> | <b>2006-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Võlad tarnijatele                | 835 655           | 214 376           |
| Võlad töövõtjatele               | 6 559             | 0                 |
| Maksuvõlad (lisa 4)              | 101 748           | 15 781            |
| Muud võlad (lisa 12)             | 5 921 635         | 2 726 609         |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b> | <b>6 865 597</b>  | <b>2 956 766</b>  |

**Lisa 12 Muud võlad**

|              | <b>Tagasimakse tähtaeg</b>  |                           |                              |                        |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|
|              | <b>Saldo<br/>31.12.2007</b> | <b>12 kuu<br/>jooksul</b> | <b>1-5 aasta<br/>jooksul</b> | <b>üle 5<br/>aasta</b> |
| Muud võlad   | 5 921 635                   | 0                         | 5 921 635                    | 0                      |
| <b>Kokku</b> | <b>5 921 635</b>            | <b>0</b>                  | <b>5 921 635</b>             | <b>0</b>               |

Juhatuse liige \_\_\_\_\_

**Lisa 13 Omakapital**

|                                 | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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:

| <b>Geograafilised piirkonnad</b> | <b>2007</b>       | <b>2006</b>    |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| Eesti                            | 17 105 614        | 943 407        |
| <b>Kokku</b>                     | <b>17 105 614</b> | <b>943 407</b> |

Endover KVB müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

| <b>Tegevusalad/ tooted</b>                                  | <b>2007</b>       | <b>2006</b>    |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (6820) | 2 502 414         | 345 975        |
| Hoonestusprojektide arendus(4110)                           | 14 430 000        |                |
| Muud äritegevust abistavad tegevused (8299)                 | 173 200           | 597 432        |
| <b>Kokku</b>                                                | <b>17 105 614</b> | <b>943 407</b> |

**Lisa 15 Muud äritulud**

| <b>Muud äritulud</b>       | <b>2007</b>    | <b>2006</b>      |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Muud äritulud              | 125 476        | 9 786 289        |
| <b>Muud äritulud kokku</b> | <b>125 476</b> | <b>9 786 289</b> |

**Lisa 16 Tingimuslikud kohustused**

Juhatuse liige \_\_\_\_\_

**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.

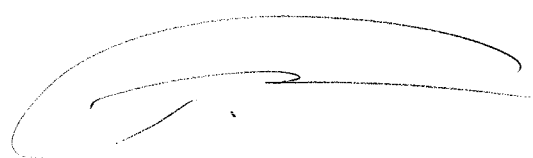
**Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega**

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.

|                                      | 2007              |                  | 2006     |                |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------|----------------|
|                                      | Ostud             | Müügid           | Ostud    | Müügid         |
| Sidusettevõtted                      | 0                 | 160 000          | 0        | 544 570        |
| <b>Teenuste ost-müük kokku</b>       | <b>0</b>          | <b>160 000</b>   | <b>0</b> | <b>544 570</b> |
| Saldod seotud osapooltega:           |                   |                  |          |                |
|                                      | 2007-12-31        | 2006-12-31       |          |                |
| Sidusettevõtted                      | 23 147 132        | 4 683 700        |          |                |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b>     | <b>23 147 132</b> | <b>4 683 700</b> |          |                |
| Osanik                               | 2 644 995         | 733 338          |          |                |
| Sidusettevõtted                      | 26 930 963        |                  |          |                |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> | <b>29 575 958</b> | <b>733 338</b>   |          |                |

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



**Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele**

Endover KVB OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 20 juuni 2008, kinnitamine 20 juuni 2008.a.

\_\_\_\_\_  
Juhatuse liige

\_\_\_\_\_  
Juhatuse liige

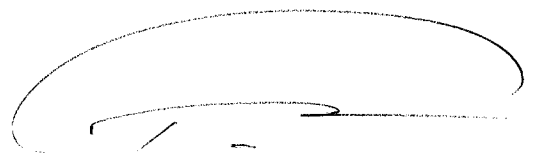
Juhatuse liige \_\_\_\_\_

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and several horizontal strokes below.

## **1. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Endover KVB OÜ juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 3 353 867 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasumisse 3 353 867 krooni



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

| <b>Tegevusalad/ tooted</b>                                  | <b>2007</b>       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (6820) | 2 502 414         |
| Hoonestusprojektide arendus(4110)                           | 14 430 000        |
| Muud äritegevust abistavad tegevused (8299)                 | 173 200           |
| <b>Kokku</b>                                                | <b>17 105 614</b> |

Juhatuse liige \_\_\_\_\_

## Üldandmed

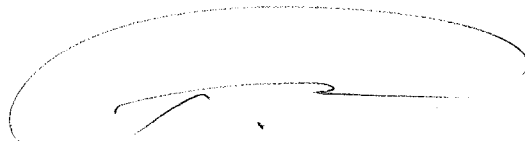
| Registrikood | Ärinimi               | Majandusaasta algus | Majandusaasta lõpp |
|--------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| 10308874     | osatühing Endover KVB | 01.01.2007          | 31.12.2007         |

## Sidevahendid

| Liik                  | Sisu               |
|-----------------------|--------------------|
| Elektronposti aadress | endover@endover.ee |
| Telefon               | +372 6660220       |

## Osanikud

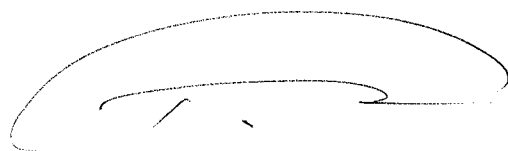
| Nimi / Ärinimi | Kood / Sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osade summaarne<br>nimiväärtus<br>(kroonides) |
|----------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| Endo Tõnuver   | 37406084255     | Tallinn           | 40000                                         |



## **Majandusaasta aruande allkirjad**

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Endo Tõnuver (Juhatuse liige) - kinnitanud 01.07.2009

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke.

## Sõltumatu audiitori aruanne raamatupidamise aastaaruande kohta

### **OSAÜHING ENDOVER KVB OSANIKULE**

Mind telliti auditeerima OÜ Endover KVB, Ärireg.kood 10308874, raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2007. a., ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid. Nimetatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 1 kuni 21 on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

### **Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas**

Raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega vastutab ettevõtte juhatuse. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettusest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### **Audiitori kohustused.**

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Tingituna lõigus "arvamusest loobumise alus" kirjeldatud asjaoludest, ei olnud mul võimalik saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali arvamuse avaldamiseks.

### **Arvamuse avaldamisest loobumise alus**

Ei olnud võimalik kontrollida aastaaruande lisas nr. 7 toodud tütar- ja sidusettevõtete aastaaruandeid.

### **Arvamuse avaldamisest loobumine**

Tingituna lõigus "arvamuse avaldamisest loobumise alus" toodud asjaolude tähtsusest, ei olnud mul võimalik saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali arvamuse avaldamiseks. Eeltoodust tulenevalt ei avalda ma arvamust kaasatud Endover KVB OÜ 2007 a. raamatupidamise aastaaruande kohta.

Kuupäev: 28. 12. 2009

Tallinn

Vannutatud audiitor Virve Pae

OÜ Virnes

Narva mnt.7-349, Tallinn 10117

