

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing Endover KVB

registrikood: 10308874

tänavanimi: Tartu mnt 2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6660620

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 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 10 Tööjõukulud	17
Lisa 11 Seotud osapooled	17
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalad on kinnisvara investeringute teostamine ja seotud ettevõtetele kinnisvara juhtimisteenuse pakkumine.

Järgneval majandusaastal planeeritakse jätkata kinnisvarainvesteeringute arendamise, väärtustamise ning realiseerimisega.

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

Endover KVB OÜ 2015. aasta konsolideeritud aruanne sisaldab järgmiste ettevõtete finantsaruandeid: Metropoli Ehitus OÜ (100% Endover KVB OÜ tütarettevõtte), Octans Investeeringud OÜ (100% Endover KVB OÜ tütarettevõtte), Intermediation OÜ (100% Endover KVB OÜ tütarettevõtte), Endover SRL (99% Intermediation OÜ tütarettevõtte Rumeenias), Ergolend OÜ (100% Endover KVB OÜ tütarettevõtte) ja Endover Invest OÜ (100% Endover KVB OÜ tütarettevõtte).

Endover KVB OÜ 2016. aasta konsolideeritud aruanne sisaldab järgmiste ettevõtete finantsaruandeid: Metropoli Ehitus OÜ (100% Endover KVB OÜ tütarettevõtte), Octans Investeeringud OÜ (100% Endover KVB OÜ tütarettevõtte), Intermediation OÜ (100% Endover KVB OÜ tütarettevõtte) ja Endover SRL (99% Intermediation OÜ tütarettevõtte Rumeenias).

2016. aastal Ergolend OÜ, Endover Invest OÜ ja Stroomi Residents OÜ ühinesid Endover KVB OÜ-ga. 2017. aasta esimeses kvartalis Octans Investeeringud OÜ ühines Endover KVB OÜ-ga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	917 965	239 482	
Nõuded ja ettemaksed	693 330	1 692 428	
Varud	22 227	65 230	
Kokku käibevarad	1 633 522	1 997 140	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	190 486	120 561	
Nõuded ja ettemaksed	7 869 791	3 288 545	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 643 582	2 625 647	4
Materiaalsed põhivarad	134 077	106 760	5
Immateriaalsed põhivarad	0	112 485	
Kokku põhivarad	18 837 936	6 253 998	
Kokku varad	20 471 458	8 251 138	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	625 226	296 159	6
Võlad ja ettemaksed	1 851 290	595 424	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 476 516	891 583	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 470 909	4 500 428	6
Võlad ja ettemaksed	48 909	26 008	7
Kokku pikaajalised kohustised	12 519 818	4 526 436	
Kokku kohustised	14 996 334	5 418 019	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	0	112 485	
Kohustuslik reservkapital	512	768	
Realiseerimata kursivahed	2 960	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 107 086	2 596 269	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 362 010	121 041	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 475 124	2 833 119	
Kokku omakapital	5 475 124	2 833 119	
Kokku kohustised ja omakapital	20 471 458	8 251 138	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	15 182 053	7 882 741
Muud äritulud	937 542	205 911
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 496 563	-6 325 391
Mitmesugused tegevuskulud	-1 087 457	-675 373
Tööjõukulud	-978 708	-728 528
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-61 855	-44 859
Muud ärikulud	-72 689	-37 377
Ärikasum (kahjum)	1 422 323	277 124
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	160 558
Muud finantstulud ja -kulud	-60 313	-316 641
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 362 010	121 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 362 010	121 041
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 362 010	121 041

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 422 323	277 124
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	61 855	44 859
Muud korrigeerimised	-900 745	0
Kokku korrigeerimised	-838 890	44 859
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	999 098	-529 691
Varude muutus	43 003	-62 520
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 322 972	-163 589
Laekunud intressid	42	40
Laekunud dividendid	2 632	0
Kokku rahavood äritegevusest	2 951 180	-433 777
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-89 170	-21 685
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 957 407	-835 232
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	979 113	1 343 355
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-161 280	-149 030
Antud laenud	-3 985 413	-3 867 150
Antud laenude tagasimaksed	3 125 672	1 843 150
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 088 485	-1 686 592
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 541 576	4 376 468
Saadud laenude tagasimaksed	-2 568 873	-2 197 775
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-9 601	-9 301
Makstud intressid	-150 274	-89 646
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 812 828	2 079 746
Kokku rahavood	675 523	-40 623
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	239 482	280 105
Raha ja raha ekvivalentide muutus	675 523	-40 623
Valuutakursside muutuste mõju	2 960	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	917 965	239 482

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	112 485	768		2 596 269	2 712 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)					121 041	121 041
31.12.2015	2 556	112 485	768		2 717 310	2 833 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)					1 362 012	1 362 012
Muutused reservides			-256			-256
Muud muutused omakapitalis		-112 485		2 960	1 389 774	1 280 249
31.12.2016	2 556	0	512	2 960	5 469 096	5 475 124

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Endover KVB OÜ 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 Toimikonna juhendid. 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 aruande koostamise päeva seisuga. 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

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (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.

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 akumulieeritud 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 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 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 kaasnevat 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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	533 925	533 925	
Ostjatelt laekumata arved	533 925	533 925	
Nõuded seotud osapoolte vastu	752	752	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 322	32 322	
Muud nõuded	7 985 838	116 047	7 869 791
Laenunõuded	7 761 533		7 761 533
Intressinõuded	110 575	2 317	108 258
Viitlaekumised	113 730	113 730	
Ettemaksed	10 284	10 284	
Tulevaste perioodide kulud	10 284	10 284	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 563 121	693 330	7 869 791

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	620 735	620 735	
Ostjatelt laekumata arved	620 735	620 735	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36 126	36 126	
Muud nõuded	4 318 610	1 030 065	3 288 545
Laenunõuded	4 271 376	997 476	3 273 900
Intressinõuded	45 212	30 567	14 645
Viitlaekumised	2 022	2 022	
Ettemaksed	5 502	5 502	
Muud makstud ettemaksed	5 502	5 502	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 980 973	1 692 428	3 288 545

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12765305	Metropoli Ehitus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10716343	Octans Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
11243036	Intermediation OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Muud muutused	31.12.2016
Metropoli Ehitus OÜ	2 500		2 500
Octans Investeeringud OÜ	2 556		2 556
Intermediation OÜ	2 556		2 556
Ergolend OÜ	10 225	-10 225	0
Endover Invest OÜ	2 556	-2 556	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	20 393	-12 781	7 612

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	395 689	4 511 754	4 907 443
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	395 689	4 511 754	4 907 443
Ostud ja parendused		835 232	835 232
Müügid		-3 117 028	-3 117 028
31.12.2015			
Soetusmaksumus	395 689	5 346 986	5 742 675
Akumuleeritud kulum	0	-3 117 028	-3 117 028
Jääkmaksumus	395 689	2 229 958	2 625 647
Ostud ja parendused		11 371 831	11 371 831
Müügid	-367 063	-2 986 833	-3 353 896
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

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014					
Soetusmaksumus		78 808	78 808	79 140	157 948
Akumuleeritud kulum		-4 023	-4 023	-23 991	-28 014
Jääkmaksumus		74 785	74 785	55 149	129 934
Ostud ja parendused		13 419	13 419	8 266	21 685
Muud ostud ja parendused		13 419	13 419	8 266	21 685
Amortisatsioonikulu		-20 149	-20 149	-24 710	-44 859
31.12.2015					
Soetusmaksumus		92 227	92 227	87 406	179 633
Akumuleeritud kulum		-24 172	-24 172	-48 701	-72 873
Jääkmaksumus		68 055	68 055	38 705	106 760
Ostud ja parendused	2	41 365	41 365	47 805	89 172
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	2				2
Muud ostud ja parendused		41 365	41 365	47 805	89 170
Amortisatsioonikulu		-33 330	-33 330	-28 525	-61 855
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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Juriidiline isik	12 000	12 000			
Juriidiline isik	600 000	600 000			
Krediitkaart	3 316	3 316			10.01.2017
Lühiajalised laenud kokku	615 316	615 316			
Pikaajalised laenud					
Juriidiline isik	1 735 994		1 735 994		
Juriidiline isik	1 250 000		1 250 000		
Juriidiline isik	320 000		320 000		
Juriidiline isik	1 319 395		1 319 395		
Juriidiline isik	3 896 184		3 896 184		
Juriidiline isik	862 900		862 900		
Juriidiline isik	358 837		358 837		
Juriidiline isik	13 600		13 600		
Eraisik	120 533		120 533		
Juriidiline isik	2 311 470		2 311 470		
Juriidiline isik	69 700		69 700		
Juriidiline isik	192 400		192 400		
Pikaajalised laenud kokku	12 451 013		12 451 013		
Kapitalirendikohustised kokku	29 806	9 910	19 896		
Laenukohustised kokku	13 096 135	625 226	12 470 909		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Juriidiline isik	12 000	12 000			
Juriidiline isik	65 050	65 050			
Juriidiline isik	51 706	51 706			
Juriidiline isik	77 000	77 000			
Juriidiline isik	74 407	74 407			
Ühisrahastus	6 395	6 395			
Lühiajalised laenud kokku	286 558	286 558			
Pikaajalised laenud					
Juriidiline isik	488 850		488 850		
Juriidiline isik	50 379		50 379		
Juriidiline isik	413 000		413 000		
Juriidiline isik	200 000		200 000		
Juriidiline isik	962 300		962 300		
Juriidiline isik	448 800		448 800		
Juriidiline isik	1 441 310		1 441 310		
Eraisik	247 783		247 783		
Krediitdiasutus	218 200		218 200		
Pikaajalised laenud kokku	4 470 622		4 470 622		
Kapitalirendikohustised kokku	39 407	9 601	29 806		
Laenukohustised kokku	4 796 587	296 159	4 500 428		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 343 819	1 343 819	
Võlad töövõtjatele	113 594	113 594	
Maksuvõlad	374 189	374 189	
Muud võlad	67 682	18 773	48 909
Intressivõlad	48 909	0	48 909
Muud viitvõlad	18 773	18 773	
Saadud ettemaksed	915	915	
Muud saadud ettemaksed	915	915	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 900 199	1 851 290	48 909

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	474 091	474 091	
Võlad töövõtjatele	50 966	50 966	
Maksuvõlad	62 304	62 304	
Muud võlad	28 097	2 089	26 008
Intressivõlad	28 097	2 089	26 008
Saadud ettemaksed	5 974	5 974	
Muud saadud ettemaksed	5 974	5 974	
Kokku võlad ja ettemaksed	621 432	595 424	26 008

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 698 842	7 882 741
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	483 211	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 182 053	7 882 741
Kokku müügitulu	15 182 053	7 882 741
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	15 182 053	7 882 741
Kokku müügitulu	15 182 053	7 882 741

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	123 605	68 557
Energia	50 392	57 348
Elektrienergia	38 386	41 298
Soojusenergia	4 218	8 207
Kütus	7 788	7 843
Mitmesugused bürookulud	122 688	51 457
Lähetuskulud	57 901	31 745
Riiklikud ja kohalikud maksud	89 018	54 278
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 774	0
Telefon ja andmeside	16 249	17 789
Transpordikulud	75 255	60 324
Juriidilised kulud	58 487	62 608
Reklaam	48 830	41 816
Ostetud teenused	304 080	160 687
Valve ja tugiteenused	9 563	10 459
Muud	122 615	58 305
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 087 457	675 373

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	732 820	536 925
Sotsiaalmaksud	236 172	180 813
Töötuskindlustus	5 804	4 551
Muud	3 912	6 239
Kokku tööjõukulud	978 708	728 528
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	39	28

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Endover KVB OÜ
--	----------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 362 165	9 205 112	4 498 750	3 974 296

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 202 831	496 391

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	104 006	51 514

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	149 794	158 549
Nõuded ja ettemaksed	509 559	1 392 706
Varud	22 227	15 046
Kokku käibevarad	681 580	1 566 301
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	198 098	140 954
Nõuded ja ettemaksed	9 607 567	4 936 414
Kinnisvarainvesteeringud	10 643 582	2 118 526
Materiaalsed põhivarad	116 202	106 760
Kokku põhivarad	20 565 449	7 302 654
Kokku varad	21 247 029	8 868 955
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	626 141	212 151
Võlad ja ettemaksed	463 641	241 645
Kokku lühiajalised kohustised	1 089 782	453 796
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	16 150 303	7 890 375
Võlad ja ettemaksed	103 830	420 400
Kokku pikaajalised kohustised	16 254 133	8 310 775
Kokku kohustised	17 343 915	8 764 571
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 868 476	144 487
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 826	-42 915
Kokku omakapital	3 903 114	104 384
Kokku kohustised ja omakapital	21 247 029	8 868 955

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	4 216 903	4 759 719
Muud äritulud	908 380	199 529
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 390 942	-3 370 559
Mitmesugused tegevuskulud	-841 871	-675 373
Tööjõukulud	-694 863	-728 528
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 516	-44 859
Muud ärikulud	-24 580	-33 843
Kokku ärikasum (-kahjum)	113 511	106 086
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 245	-32 531
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	89 120	30 749
Muud finantstulud ja -kulud	-169 560	-147 219
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 826	-42 915
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 826	-42 915

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	113 511	106 086
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	59 516	44 859
Muud korrigeerimised	-900 745	0
Kokku korrigeerimised	-841 229	44 859
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	886 028	-220 617
Varude muutus	-7 181	-12 336
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-94 574	-243 237
Laekunud intressid	34	39
Laekunud dividendid	2 632	26 400
Kokku rahavood äritegevusest	59 221	-298 806
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-68 956	-21 685
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 949 685	-805 651
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	979 113	1 144 650
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-161 280	-149 030
Antud laenud	-4 233 163	-3 991 450
Antud laenude tagasimaksed	3 405 972	1 882 650
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 027 999	-1 940 516
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	10 170 841	4 374 219
Saadud laenude tagasimaksed	-4 176 353	-2 137 592
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-9 601	-9 301
Makstud intressid	-24 864	-89 376
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 960 023	2 137 950
Kokku rahavood	-8 755	-101 372
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	158 549	259 921
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 755	-101 372
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	149 794	158 549

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	256	144 487	147 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-42 915	-42 915
31.12.2015	2 556	256	101 572	104 384
Aruandeaasta kasum (kahjum)			31 826	31 826
Muud muutused omakapitalis			3 766 904	3 766 904
31.12.2016	2 556	256	3 900 302	3 903 114

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2017

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT LAUD	Juhatuse liige	22.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Endover KVB osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Endover KVB ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 arvestusekspertide 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 lahkneb 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.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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.

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 arvamus 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeauditori number 342

Grow Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

26.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	26.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 107 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 362 010
Kokku	5 469 096
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 469 096
Kokku	5 469 096

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 107 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 362 010
Kokku	5 469 096
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 469 096
Kokku	5 469 096

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4216903	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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