

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osäühing Endover KVB

registrikood: 10308874

tänavanimi: Tartu mnt

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 investeeringute teostamine ja seotud ettevõtetele kinnisvara arendusega seotud juhtimisteenuse pakkumine.

Järgneval majandusaastal planeeritakse jätkata kinnisvarainvesteeringute arendamise, väärtustamise, realiseerimisega ning juhtimisteenuse pakkumisega.

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

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

Endover KVB OÜ 2017. aasta konsolideeritud aruanne sisaldab järgmiste ettevõtete finantsaruandeid: Metropoli Ehitus OÜ (100% Endover KVB OÜ tütarettevõte) ja Endover SRL (99% Intermediation OÜ tütarettevõte Rumeenias).

2017. aasta esimeses kvartalis Octans Investeeringud OÜ ja Intermediation OÜ ühinesid Endover KVB OÜ-ga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	676 373	917 965	
Nõuded ja ettemaksed	4 877 693	693 330	2
Varud	36 037	22 227	
Kokku käibevarad	5 590 103	1 633 522	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	622 849	190 486	
Nõuded ja ettemaksed	20 479 891	7 869 791	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 176 563	10 643 582	4
Materiaalsed põhivarad	247 340	134 077	5
Kokku põhivarad	24 526 643	18 837 936	
Kokku varad	30 116 746	20 471 458	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	34 231	625 226	6
Võlad ja ettemaksed	3 060 101	1 851 290	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 094 332	2 476 516	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 356 580	12 470 909	6
Võlad ja ettemaksed	568 483	48 909	7
Kokku pikaajalised kohustised	16 925 063	12 519 818	
Kokku kohustised	20 019 395	14 996 334	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	512	
Realiseerimata kursivahed	110 735	2 960	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 469 096	4 107 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 514 708	1 362 010	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	10 097 351	5 475 124	
Kokku omakapital	10 097 351	5 475 124	
Kokku kohustised ja omakapital	30 116 746	20 471 458	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	39 906 402	15 182 053	8
Muud äritulud	17 738	937 542	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 999 911	-12 496 563	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 079 397	-1 087 457	9
Tööjõukulud	-1 993 014	-978 708	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-72 732	-61 855	
Muud ärikulud	-151 822	-72 689	
Ärikasum (kahjum)	4 627 264	1 422 323	
Muud finantstulud ja -kulud	-112 556	-60 313	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 514 708	1 362 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 514 708	1 362 010	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 514 708	1 362 010	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 627 264	1 422 323
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	72 732	61 855
Muud korrigeerimised	-5 830 125	-900 745
Kokku korrigeerimised	-5 757 393	-838 890
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 184 363	999 098
Varude muutus	-13 810	43 003
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 208 811	1 322 972
Laekunud intressid	55	42
Laekunud dividendid	0	2 632
Kokku rahavood äritegevusest	-4 119 436	2 951 180
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-185 997	-89 170
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 522 039	-5 957 407
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 573 875	979 113
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-453 860	-161 280
Antud laenud	-7 830 519	-3 985 413
Antud laenude tagasimaksed	7 970 123	3 125 672
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-448 417	-6 088 485
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 241 771	6 541 576
Saadud laenude tagasimaksed	-3 756 612	-2 568 873
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 758	-9 601
Makstud intressid	-253 875	-150 274
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 215 526	3 812 828
Kokku rahavood	-352 327	675 523
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	917 965	239 482
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-352 327	675 523
Valuutakursside muutuste mõju	110 735	2 960
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	676 373	917 965

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)					4 514 708	4 514 708
Muud muutused omakapitalis			-256	107 775		107 519
31.12.2017	2 556	0	256	110 735	9 983 804	10 097 351

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Endover KVB OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning tegemist on keskmise ettevõtja raamatupidamise aastaaruandega.

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 nüüdiseväärtuses, 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, mittetagastavatest 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 Ettevõtte majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

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

Rendid

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

Ettevõtte rendileandjana

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

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

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdu kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega 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 osutamise 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 emaettevõtet 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)

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

	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

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12765305	Metropoli Ehitus OÜ	Eesti	ehitus	100	100
10716343	Octans Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	0
11243036	Intermediation OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Muud muutused	31.12.2017
Metropoli Ehitus OÜ	2 500		2 500
Octans Investeeringud OÜ	2 500	-2 500	0
Intermediation OÜ	2 500	-2 500	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 500	-5 000	2 500

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 Endover KVB-le. Endover SRL põhitegevusala on kinnisvaraarendus.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	395 689	5 346 986	5 742 675
Akumuleeritud kulum		-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
Ostud ja parendused		2 212 751	2 212 751
Müügid		-9 679 770	-9 679 770
31.12.2017			
Soetusmaksumus	28 626	12 827 707	12 856 333
Akumuleeritud kulum		-9 679 770	-9 679 770
Jääkmaksumus	28 626	3 147 937	3 176 563

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	0	92 227	92 227	87 406	179 633
Akumuleeritud kulum	0	-24 172	-24 172	-48 701	-72 873
Jääkmaksumus	0	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
Ostud ja parendused		70 345	70 345	115 652	185 997
Muud ostud ja parendused		70 345	70 345	115 652	185 997
Amortisatsioonikulu		-34 774	-34 774	-37 958	-72 732
Muud muutused	-2				-2
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	146 435	146 435	250 863	397 298
Akumuleeritud kulum	0	-34 774	-34 774	-115 184	-149 958
Jääkmaksumus	0	111 661	111 661	135 679	247 340

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

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

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	12 000	12 000					
Juriidiline isik	600 000	600 000					
Krediitkaart	3 316	3 316				EUR	10.01.2017
Lühiajalised laenud kokku	615 316	615 316					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	1 735 994		1 735 994			EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	1 250 000		1 250 000			EUR	
Juriidiline isik	320 000		320 000			EUR	
Juriidiline isik	1 319 395		1 319 395			EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	3 896 184		3 896 184			EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	862 900		862 900			EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	358 837		358 837			EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	13 600		13 600			EUR	31.12.2022
Eraisik	120 533		120 533			EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	2 311 470		2 311 470			EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	69 700		69 700			EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	192 400		192 400			EUR	31.12.2022
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				

Finora Capital OÜ-ga sõlmitud laenulepingu, summas 1 150 000 Eur, tagatiseks on kinnistu aadressil Jahu tn 5, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 905 057	14 698 842
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	1 345	483 211
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 906 402	15 182 053
Kokku müügitulu	39 906 402	15 182 053
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük		
Kokku müügitulu	39 906 402	15 182 053

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	194 269	123 605
Energia	23 584	50 392
Elektrienergia	10 995	38 386
Soojusenergia	6 675	4 218
Kütus	5 914	7 788
Mitmesugused bürookulud	203 934	122 688
Lähetuskulud	90 706	57 901
Riiklikud ja kohalikud maksud	120 624	89 018
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	8 774
Telefon ja andmeside	28 079	16 249
Transpordikulud	94 432	75 255
Juriidilised kulud	93 932	58 487
Reklaam	264 109	48 830
Ostetud teenused	241 411	304 080
Valve ja tugiteenused	5 412	9 563
Vahendustasu	630 428	0
Muud	88 477	122 615
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 079 397	1 087 457

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 469 373	732 820
Sotsiaalmaksud	497 761	236 172
Töötuskindlustus	10 793	5 804
Muud	15 087	3 912
Kokku tööjõukulud	1 993 014	978 708
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	68	39

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	21 895 448	15 526 219	8 362 165	9 205 112

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 671 152	3 202 831

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	226 040	104 006

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	214 237	149 794
Nõuded ja ettemaksed	1 037 907	509 559
Varud	29 400	22 227
Kokku käibevarad	1 281 544	681 580
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	625 569	198 098
Nõuded ja ettemaksed	22 106 505	9 607 567
Kinnisvarainvesteeringud	3 176 563	10 643 582
Materiaalsed põhivarad	189 606	116 202
Kokku põhivarad	26 098 243	20 565 449
Kokku varad	27 379 787	21 247 029
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	34 231	626 141
Võlad ja ettemaksed	366 313	463 641
Kokku lühiajalised kohustised	400 544	1 089 782
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	16 356 580	16 150 303
Võlad ja ettemaksed	619 103	103 830
Kokku pikaajalised kohustised	16 975 683	16 254 133
Kokku kohustised	17 376 227	17 343 915
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 483 212	3 868 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 517 536	31 826
Kokku omakapital	10 003 560	3 903 114
Kokku kohustised ja omakapital	27 379 787	21 247 029

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	18 348 826	4 216 903
Muud äritulud	17 622	908 380
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 200 186	-3 390 942
Mitmesugused tegevuskulud	-1 444 833	-841 871
Tööjõukulud	-991 196	-694 863
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 877	-59 516
Muud ärikulud	-103 333	-24 580
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 567 023	113 511
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-1 245
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	89 120
Muud finantstulud ja -kulud	-49 487	-169 560
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 517 536	31 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 517 536	31 826

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 567 023	113 511
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	59 877	59 516
Muud korrigeerimised	-5 818 290	-900 745
Kokku korrigeerimised	-5 758 413	-841 229
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-528 348	886 028
Varude muutus	-7 174	-7 181
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-124 373	-94 574
Laekunud intressid	35	34
Laekunud dividendid	0	2 632
Kokku rahavood äritegevusest	-1 851 250	59 221
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-133 282	-68 956
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 522 039	-5 949 685
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 573 875	979 113
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-453 860	-161 280
Antud laenud	-7 880 513	-4 233 163
Antud laenude tagasimaksed	7 970 123	3 405 972
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-445 696	-6 027 999
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	9 144 013	10 170 841
Saadud laenude tagasimaksed	-6 626 253	-4 176 353
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 758	-9 601
Makstud intressid	-140 613	-24 864
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 361 389	5 960 023
Kokku rahavood	64 443	-8 755
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	149 794	158 549
Raha ja raha ekvivalentide muutus	64 443	-8 755
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	214 237	149 794

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 517 536	4 517 536
Muud muutused omakapitalis			1 582 910	1 582 910
31.12.2017	2 556	256	10 000 748	10 003 560

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2018

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT LAUD	Juhatuse liige	28.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Endover KVB osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Endover KVB ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeauditori number 342

Grow Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

28.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	29.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 469 096
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 514 708
Kokku	9 983 804
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 983 804
Kokku	9 983 804

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 469 096
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 514 708
Kokku	9 983 804
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 983 804
Kokku	9 983 804

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	18348826	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