

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Endoveri Arenduste Osühing

registrikood: 12426326

tänavanimi: Tartu mnt

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372666 0220

e-posti aadress: endover@endover.ee

veebilehe aadress: www.endover.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Endoveri Arenduste OÜ asutati 2013. aastal.

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus. 2016. aastal soetati kinnistu aadressil R. Tobiase 3, Tallinn.

2017. aastal tegeleti ehitusloa taotlemisega ja ehituse ettevalmistamisega. Samuti tegeleti aktiivselt korterite eelmüügiga. 2018. aastal tegeleti kortermaja ehitamisega. Kortermaja valmis 2018. aastal.

Juhatusel 2018. aastal tasusid ei makstud. Ettevõttel ei ole ühtegi töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 102	267 501	
Nõuded ja ettemaksed	6 689	35 911	2
Varud	782 523	1 002 469	3
Kokku käibevarad	790 314	1 305 881	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	730 041	0	2
Kokku põhivarad	730 041	0	
Kokku varad	1 520 355	1 305 881	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 232 709	0	4
Võlad ja ettemaksed	64 510	551 102	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 297 219	551 102	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	751 375	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	751 375	
Kokku kohustised	1 297 219	1 302 477	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	320 021	256 658	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-255 754	-102 861	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 369	-152 893	
Kokku omakapital	223 136	3 404	
Kokku kohustised ja omakapital	1 520 355	1 305 881	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	1 644 799	19 187
Muud äritulud	1 000	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 216 476	0
Mitmesugused tegevuskulud	-122 948	-81 893
Muud ärikulud	-5 938	-1 856
Ärikasum (kahjum)	300 437	-64 562
Intressitulud	11 675	4
Intressikulud	-155 743	-88 335
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	156 369	-152 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 369	-152 893

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Endoveri Arenduste OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamisseadusele on koostatud väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Endoveri Arenduste OÜ on vastavalt RTPS §3 p15 väikeettevõtja ning koostab sellest tulenevalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	311	311	0
Ostjatelt laekumata arved	311	311	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 878	3 878	0
Muud nõuded	730 041	0	730 041
Laenunõuded	719 110	0	719 110
Intressinõuded	10 931	0	10 931
Kokku nõuded ja ettemaksed	736 730	6 689	730 041

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33 411	33 411	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 911	35 911	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	0	1 002 469
Valmistoodang	782 523	0
Müügi ootel varud	782 523	0
Kokku varud	782 523	1 002 469

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	413 400	413 400			12,42%	EUR	06.05.2019
Krediidiasutus	819 309	819 309			Euribor+9,5%	EUR	11.04.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 232 709	1 232 709					
Laenukohustised kokku	1 232 709	1 232 709					

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	100 000	0	100 000		9,5%	EUR	11.01.2019
Krediidiasutus	237 975	0	237 975		5,9%	EUR	11.01.2019
Juriidiline isik	413 400	0	413 400		12,42%	EUR	06.05.2019
Pikaajalised laenud kokku	751 375	0	751 375				
Laenukohustised kokku	751 375	0	751 375				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 960	23 960
Muud võlad	40 550	40 550
Intressivõlad	40 550	40 550
Kokku võlad ja ettemaksed	64 510	64 510

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	291 301	291 301
Muud võlad	1 222	1 222
Intressivõlad	1 222	1 222
Saadud ettemaksed	258 579	258 579
Muud saadud ettemaksed	258 579	258 579
Kokku võlad ja ettemaksed	551 102	551 102

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	732 541	22 075	2 500	290 005

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juriidiline isik	923 110	204 000	87 490	87 490	5%	EUR	31.12.2023

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	966 853	372 036

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2019

Endoveri Arenduste Osaühing (registrikood: 12426326) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT LAUD	Juhatuse liige	10.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Endoveri Arenduste Osühing osanikele

Oleme üle vaadanud Endoveri Arenduste Osühing raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4-9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Endoveri Arenduste Osühing finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

Grow Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

15.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Endoveri Arenduste Osaühing (registrikood: 12426326) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	15.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-255 754
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 369
Kokku	-99 385
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-99 385
Kokku	-99 385

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-255 754
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 369
Kokku	-99 385
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-99 385
Kokku	-99 385

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1644799	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Endo Tõnuver	37406084255	Eesti	2325 EUR (Lihtomand)
Crowdestate TBS3 OÜ	14032009	Eesti	25 EUR (Lihtomand)
OÜ RL Investgroup	10526826	Eesti	150 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372666 0220
E-posti aadress	endover@endover.ee
Veebilehe aadress	www.endover.ee